

UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL — FACULTÉ DE DROIT

---

**LA RESPONSABILITÉ  
DU PROPRIÉTAIRE DE BÂTIMENT  
ET AUTRES OUVRAGES EN  
DROIT SUISSE ET EN DROIT FRANÇAIS**

**THÈSE**

présentée à la Faculté de Droit de l'Université de Neuchâtel

pour obtenir le grade de Docteur en droit

par

**MEHDI EMRANI**

---

1962

IMPRIMERIE A. & W. SEILER — NEUCHÂTEL

1963





Digitized by the Internet Archive  
in 2026

[https://archive.org/details/IA41547926\\_0015](https://archive.org/details/IA41547926_0015)



**LA RESPONSABILITÉ  
DU PROPRIÉTAIRE DE BÂTIMENT  
ET AUTRES OUVRAGES  
EN DROIT SUISSE ET EN DROIT FRANÇAIS**



**LA RESPONSABILITÉ  
DU PROPRIÉTAIRE DE BÂTIMENT  
ET AUTRES OUVRAGES EN  
DROIT SUISSE ET EN DROIT FRANÇAIS**

THÈSE

présentée à la Faculté de Droit de l'Université de Neuchâtel  
pour obtenir le grade de Docteur en droit

par

**MEHDI EMRANI**



Le Conseil de la Faculté de droit de l'Université de Neuchâtel autorise la publication de la thèse de doctorat de M. Mehdi Emrani, intitulée : « La responsabilité du propriétaire de bâtiment et autres ouvrages en droit suisse et en droit français », sans assumer de responsabilité à l'égard des opinions qui sont énoncées.

Neuchâtel, le 13 novembre 1962.

*Le doyen :*

Jacques-Michel GROSSEN.



*A la mémoire de mon père*



## Introduction

L'élément principal qui donne sa force au système du droit positif est la sanction. Les individus doivent respecter toute obligation juridique.

Dans une société idéale, où chacun userait de ses droits avec bon sens et exécuterait ses obligations avec fidélité, il ne serait pas question de sanction. Mais comme le caractère humain est encore loin d'atteindre une telle perfection, Thémis n'a pas, depuis l'Antienne Grèce, quitté son épée divine.

En droit privé, la sanction est connue sous le nom de responsabilité civile. Celui qui viole un droit subjectif ou n'exécute pas ses obligations est responsable.

Il est possible, dans plusieurs cas, qu'une sanction pénale accompagne la responsabilité civile. Mais la sanction pénale étant hors de notre propos, nous avons jugé inutile de donner des explications à son sujet.

En général, on ne peut parler de responsabilité que dans le cas où l'on peut imputer une faute subjective à l'auteur du fait.

Celui qui cause un dommage à autrui, intentionnellement, par négligence, par imprudence ou par une action immorale est responsable envers le lésé (art. 41 ss. C. O. et 1382 ss. C. F. F.) ; celui qui n'a pas exécuté ou a exécuté imparfaitement son obligation contractuelle est responsable envers son créancier (art. 99 ss. C. O. et 1146 ss. C. F. F.).

Dans tous les cas cités ci-dessus, l'essentiel est l'existence d'une faute imputable à l'auteur du fait ou au débiteur.

Si cet élément fait défaut, il ne sera question ni de responsabilité, ni de réparation du dommage.

Toutefois, une société parfaite ne devrait ni abandonner l'homme à son sort, ni rester insensible à ses souffrances. C'est pourquoi les systèmes juridiques modernes ont admis le principe de la réparation

des dommages causés, applicable seulement si l'équité l'exige, même dans le cas où une faute n'est imputable à personne.

Ce principe, qui est à peine signalé en droit romain, a occupé depuis le XIX<sup>e</sup> siècle une place importante à côté des actes illicites ; il résulte de l'accroissement des dangers industriels d'une part, et d'autre part, de la limitation du droit absolu de propriété, contraire, estimait-on, à l'intérêt social.

Puisque la responsabilité provient, soit d'une faute, soit de la loi qui veut protéger l'intérêt social, elle peut être définie comme l'obligation de réparer un dommage. Cette obligation découle de certains principes moraux :

« La parole donnée doit être respectée et la faute commise doit être réparée ».

« Quiconque tire un profit d'une chose doit supporter le dommage qui en résulte » et « L'intérêt social doit être protégé ».

Nous dirons donc que le critère le plus convenable pour distinguer les différentes sortes de responsabilités est la faute.

C'est le caractère commun des responsabilités contractuelle et délictuelle. En outre, nous devons citer la responsabilité causale, dont la raison d'être est l'intérêt social.

Notre sujet d'étude, qui est la responsabilité du propriétaire de bâtiment et autres ouvrages, entre dans la catégorie de la responsabilité causale.

Après avoir expliqué brièvement les principaux caractères de la notion de responsabilité, nous examinerons le sujet de notre thèse.

## A — Responsabilité découlant d'une faute.

1. *Responsabilité contractuelle* : C'est la responsabilité d'un débiteur issue de l'inexécution d'une obligation, de la violation d'un engagement ou d'un comportement contraire à une obligation. Un vendeur, par exemple, qui ne respecte pas un délai de livraison, viole son engagement ; il en va de même pour un bailleur qui ne tient pas, en temps voulu, la chose louée à la disposition du locataire ou pour un entrepreneur qui n'agit pas selon les clauses du contrat d'entreprise. Les débiteurs, n'ayant pas respecté leurs obligations, seront responsables de tout dommage subi de ce fait par leurs

créanciers. De cette façon, l'obligation de prestation essentielle du débiteur se transforme en une obligation subsidiaire : celle de réparer le dommage produit.

2. *Responsabilité délictuelle* : Une telle responsabilité naît d'un acte illicite, et non d'une obligation antérieure à cet acte.

L'acte illicite (sensu stricto) peut être positif. Il s'analyse alors comme une atteinte aux droits d'un tiers (par exemple : une personne qui abîme quelque chose, qui blesse ou insulte une autre personne, qui lèse quelqu'un par une concurrence déloyale). Dans tous ces cas, la responsabilité du dommage causé découle d'un acte illicite. Comme nous l'avons vu, cette sorte d'obligation n'a aucun rapport avec une obligation préexistante.

L'acte illicite peut être négatif et consister dans l'omission d'une obligation imposée par la loi. Dans les art. 56 et 58 C. O. (art. 1385 et 1386 C. C. F.)<sup>1</sup>, qui concernent respectivement les dommages causés par les animaux, et par un bâtiment ou un autre ouvrage inanimé, il s'agit de la responsabilité, qu'on appelle quasidélictuelle.

Ces deux sortes de responsabilités se nomment plus simplement responsabilité contractuelle et responsabilité délictuelle. Il faut voir ici la différence entre la responsabilité découlant d'un comportement qui viole une obligation et celle se rapportant à un dommage complètement indépendant d'une obligation préexistante. En fait, dans les deux cas la responsabilité est en relation avec un comportement illicite : mais dans le premier, l'illicéité résulte de la violation d'une obligation déjà existante (illicéité partielle) ; tandis que dans le second cas, c'est un comportement général exigé par la loi qui n'est pas observé (illicéité absolue).

3. *Principe de faute dans les responsabilités contractuelle et délictuelle* : Il faut résoudre maintenant un problème essentiel, et qui se pose dans les deux sortes de responsabilités. Pour qu'il ait

---

<sup>1</sup> Art. 1385 C. C. F. : « Le propriétaire d'un animal, ou celui qui s'en sert pendant qu'il est à son usage, est responsable du dommage que l'animal a causé, soit que l'animal fût sous sa garde, soit qu'il fût égaré ou échappé ». Art. 1386 C. C. F. : « Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction ».

responsabilité, quelqu'un a reçu une chose en prêt. Il s'agit d'un contrat. S'il ne retourne pas l'objet à celui qui a le droit d'en réclamer la restitution, ce dernier sera lésé. Ce seul fait sera-t-il suffisant pour rendre exigible la réparation du dommage, même si la chose a été brûlée ou dérobée sans la faute du débiteur ?

Voyons maintenant le cas d'un dommage issu d'un acte illicite. C'est l'exemple d'une personne qui a détruit une chose appartenant à autrui. Sera-t-elle responsable seulement dans le cas où elle aura agi intentionnellement ou par négligence ? Ou bien pourra-t-on admettre sa responsabilité même si aucune faute ne lui est imputable, par exemple si le dommage s'est produit lors de son évanouissement ?

Les législations ont résolu cet important problème de façons bien différentes.

Ici, nous devons avant tout faire une distinction entre le principe de la faute, ou de la responsabilité subjective (*Prinzip subjektiver Haftung*) et le principe de résultat, ou de responsabilité objective (*Prinzip objektiver Haftung*).

Dans le premier cas, c'est la faute, élément subjectif, qui est importante, tandis que dans le second, c'est l'élément objectif qui compte, c'est-à-dire le fait d'avoir causé le dommage ; en d'autres termes, c'est le résultat qui importe.

Pour ces deux principes on applique des critères différents.

L'un apprécie le fait apparent, un dommage, c'est-à-dire un résultat. L'autre pénètre dans l'âme du responsable et cherche à quel point on peut lui imputer une faute.

L'application de chacun de ces critères nous met, au point de vue de la politique juridique, en face d'un conflit d'intérêts.

En effet, l'intérêt du lésé consiste, en général, en ce que son dommage soit réparé autant que possible ; l'intérêt du responsable exige d'autre part que la responsabilité ne lui soit imputée que dans le cas où il le mérite.

Comme dans la plupart des législations de notre époque, c'est le principe de la faute qui domine dans le droit suisse des obligations. Ainsi, celui qui n'a pas commis de faute ne sera pas, autant que possible, déclaré responsable.

La loi suisse a adopté le principe de la faute en matière de responsabilités contractuelle et délictuelle dans les articles suivants :

a) L'article 97 al. 1. C. O. dispose que : « Lorsque le créancier ne peut obtenir l'exécution de l'obligation ou ne peut l'obtenir qu'imparfaitement, le débiteur est tenu de réparer le dommage résultant, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable » (art. 1147 C. C. F.)<sup>1</sup>.

b) Concernant l'acte illicite, la règle essentielle de la loi est résumée dans l'art. 41 al. 1. C. O. : « Celui qui cause d'une manière illicite, un dommage à autrui, soit intentionnellement, soit par négligence ou imprudence, est tenu de le réparer » (de même l'art. 1382 C. C. F.)<sup>2</sup>.

Nous constatons donc que l'art. 97 C. O. ne tient pas pour responsable le débiteur qui ne remplit pas ses obligations contractuelles, si celui-ci prouve qu'aucune faute ne lui est imputable et que l'art. 41 C. O. ne l'oblige à réparer le dommage que dans le seul cas où il est causé intentionnellement, par négligence ou par imprudence.

Toutefois, les dispositions des deux articles cités ci-dessus présentent une grande différence au point de vue de la faute.

L'art. 97 C. O. indique que le débiteur qui agit contrairement aux clauses d'un contrat sera libéré de l'obligation de réparer le dommage, s'il peut prouver qu'aucune faute ne lui est imputable. Il va sans dire que le fardeau de la preuve incombe ici non pas au lésé, mais au débiteur responsable. C'est pourquoi on appelle cela la preuve libératoire (Exkulpationsbeweis).

Mais le cas n'est pas le même dans l'art. 41 C. O. qui concerne la responsabilité délictuelle. Ici, l'intention, la négligence ou l'imprudence sont des faits qui doivent être prouvés par le lésé.

Cette différence touchant le fardeau de la preuve montre qu'un débiteur, en cas de demeure ou d'inexécution, se trouve dans une situation plus difficile que l'auteur d'un acte illicite, d'après la loi. Par exemple, si un malade reste infirme à la suite d'une opération chirurgicale pour des raisons inconnues, le chirurgien qui a fait

<sup>1</sup> Art. 1147 C. C. F. : « Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part ».

<sup>2</sup> Art. 1382 C. C. F. : « Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ».

l'opération, doit prouver qu'il n'est responsable d'aucune faute (art. 98 C. O.).

Nous dirons donc que l'attribution du fardeau de la preuve engage parfois la responsabilité, même s'il n'existe aucune faute.

Dans la responsabilité délictuelle, il ne sera pas question de résultats semblables, parce qu'ici c'est au lésé qu'incombe le fardeau de la preuve. Par exemple, si quelqu'un est blessé à la suite d'un choc, il faut qu'il prouve la faute de l'auteur du choc pour aboutir dans son action en dommages-intérêts. Remarquons que dans ce cas, il ne peut y avoir responsabilité sans faute.

L'obligation de respecter un engagement est plus pressante que l'obligation de respecter la loi. Nous devons chercher la raison de cette différence dans le fait suivant : en cas de responsabilité contractuelle, le créancier est très souvent incapable de comprendre les conditions dans lesquelles se trouve le débiteur, c'est-à-dire s'il y a ou non une faute. Et si le créancier devait en faire la preuve, il n'y parviendrait jamais.

Les deux sortes de responsabilités diffèrent encore à propos de la responsabilité du fait d'autrui (au point de vue du fardeau de la preuve) et de la prescription.

1° La responsabilité des dommages causés par des auxiliaires (Erfüllungshilfen) : l'art. 101 al. 1. C. O. dispose que « celui qui, même d'une manière licite, confie à des auxiliaires, tels que des personnes vivant en ménage avec lui ou des employés, le soin d'exécuter une obligation ou d'exercer un droit dérivant d'une obligation, est responsable envers l'autre partie du dommage qu'ils causent dans l'accomplissement de leur travail ». D'autre part, l'art. 55 al. 1 C. O. dispose que « l'employeur est responsable du dommage causé par ses commis, employés de bureau et ouvriers dans l'accomplissement de leur travail, s'il ne prouve qu'il a pris tous les soins commandés par les circonstances pour détourner un dommage de ce genre ou que sa diligence n'eût pas empêché le dommage de se produire ». D'après ce dernier article, l'employeur a le droit de prouver qu'aucune faute ne lui est imputable, tandis que l'art. 101 C. O. n'accorde pas une pareille possibilité (de même l'art. 1384 C. C. F.).

2° En outre, les prétentions visant l'exécution d'un contrat sont soumises à la prescription normale (art. 127 et 128 C. O.), tandis

que pour les actions et la réparation des dommages causés par un acte illicite, on a prévu une durée de prescription plus courte, à savoir une année (art. 60 C. O.). Donc, celui qui est responsable d'un acte illicite a une position plus favorable que celui qui n'a pas honoré un contrat.

## B — La responsabilité causale (Kausalhaftung).

Dans les droits du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> siècle, comme nous l'avons vu dans le droit suisse, c'est le principe de la faute qui domine. Mais depuis la fin du siècle dernier, des tendances favorables au principe de la responsabilité causale ont été avancées.

Les lois ne font pas de la responsabilité causale une véritable institution. Elles ne prévoient que quelques cas dans le but de secourir la victime. L'aide ainsi apportée est très efficace, puisque la victime n'a pas besoin de prouver la faute.

Les cas de responsabilités causales sont assez nombreux. On trouve en droit suisse les articles 55 C. O. (Responsabilité de l'employeur), 56 C. O. (Responsabilité du détenteur d'animaux), 58 C. O. (Responsabilité du propriétaire de bâtiment et autres ouvrages), 333 C. C. (Responsabilité du chef de famille), 679 C. C. (Responsabilité du propriétaire), et trois lois spéciales : L. F. sur les installations électriques du 21 juin 1902, L. F. sur la responsabilité civile des entreprises de chemins de fer, de bateaux à vapeur et des postes du 28 mars 1905 et L. F. sur la circulation des véhicules automobiles et des cycles du 15 mars 1932 (de même l'art. 1384 al. 1 C. C. F.).

Contrairement aux responsabilités délictuelle et contractuelle, la responsabilité causale ne repose pas sur le principe de la faute. Comme nous l'avons indiqué ci-dessus, elle découle de la loi et existe malgré l'absence d'une faute imputable à la personne responsable. Par souci d'équité et pour parer aux risques courus par un employé, par exemple, ce principe a pris place dans toutes les lois modernes.

Après avoir examiné le principe de l'absence de la faute, nous aborderons les motifs de cette responsabilité, le risque et l'équité.

1. *L'absence de faute* : C'est le grand principe ; on trouve donc une responsabilité découlant de la loi (ex lege), par opposition aux

autres responsabilités vues précédemment (ex contractu et ex delicto).

Du moment que la responsabilité est causale, le responsable n'a pas besoin d'avoir le discernement (pas de faute, donc pas d'élément moral). Dans certains cas, il n'est même pas nécessaire que le responsable ait agi. Une auto, un animal, une chose quelconque peuvent avoir causé le dommage. Dans le cas des art. 55 et 56 C. O., le défenseur peut échapper à sa responsabilité en prouvant une certaine diligence. Mais cette diligence s'apprécie de façon objective.

Il ne s'agit jamais de prouver l'absence de faute. Il ne faut pas confondre exonération et disculpation (preuve qu'il n'y a pas de faute).

*2. Responsabilité de risque :* L'évolution, à ce sujet, part de l'installation des chemins de fer, qui a changé l'aspect de la vie économique.

Le déplacement par ces voies plus rapides et plus confortables était un immense progrès. Mais on s'est très vite aperçu que ces exploitations provoquaient moult risques, tels que collisions, déraillements, explosions, incendies, etc. Et l'on a constaté qu'il en découlait des dommages, inévitables malgré tous les soins apportés et toutes les mesures prises.

Peu à peu, on a pensé qu'il était faux de faire dépendre du principe de la faute la responsabilité des dommages de cette nature.

On a considéré comme contraire aux idées sociales de ne pas tenir les compagnies de chemins de fer pour responsables des dommages ainsi causés. C'est pourquoi est apparue dans plusieurs pays une responsabilité particulière des compagnies de chemins de fer. On ne faisait pas naître la responsabilité d'une faute, mais du fait d'exploiter de tels véhicules. On visait un danger, étroitement et nécessairement lié à l'exploitation.

Cette idée s'étant une fois imposée, on a commencé à élargir son champ d'application.

A notre époque où domine la technique et où règnent machines, vapeur, électricité et bientôt énergie atomique, il existe de nombreux moyens de transport, de nombreuses exploitations et installations techniques. Tout cela, quoique très utile et nécessaire, présente des risques innombrables et cause continuellement des dommages.

Soumettre la responsabilité de ces dommages souvent très graves au principe de la faute serait antisocial. Celui qui profite de l'exploitation devrait être responsable de ses risques.

Dans les codifications récentes de divers pays, ce principe est admis dans une large mesure (Code civil soviétique, art. 404, et Code civil polonais de 1933, art. 152).

Toutefois, en étudiant ces législations modernes, nous constatons que les dommages résultant d'une force majeure sont exclus du principe de responsabilité. En effet, dans les mots « force majeure » sont compris, selon une théorie objective, des événements nuisibles, n'ayant aucun rapport avec les exploitations et leurs risques.

Après avoir parlé de la théorie du risque, nous allons examiner l'influence de cette conception sur les législations française et suisse.

a) *Théorie du risque en droit français* : Au point de vue de la responsabilité, l'idée dominante du Code civil français est la théorie classique de la faute. Mais de célèbres juristes comme Saleilles et Josserand, en interprétant avec une grande habileté les art. 1382, 1383, 1384 et 1386 C. C. F., défendent la théorie du risque et prétendent que le but essentiel du législateur était cette dernière théorie.

Saleilles disait : « Un dommage se produit ; il s'agit de savoir qui doit en supporter le préjudice pécuniaire. Agir, c'est courir des risques ; la vie ne fait que cela ; il s'agit de savoir comment les répartir entre ceux qui les subissent. Ce n'est plus une question de faute, c'est une question d'équité sociale »<sup>1</sup>.

« La théorie subjective est une théorie individualiste qui part de l'idée de l'individu comme s'il était seul au monde et qu'il n'eût à s'occuper que de lui... »<sup>2</sup>.

« La théorie objective est une théorie sociale qui considère l'homme faisant partie d'une collectivité et qui le traite comme une activité aux prises avec les individualités qui l'entourent »<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Saleilles, *Les accidents du travail et la responsabilité civile*, p. 75.

<sup>2</sup> Idem, p. 73.

<sup>3</sup> Idem, p. 73-74.

Celui qui a les profits doit avoir les pertes... C'est l'activité qui porte les risques ; elle court les chances, bonnes ou mauvaises. Car il n'y a d'activité qu'à ce prix. Mais il faut aussi que dans ce monde moderne où la lutte est si âpre, la première loi de l'activité soit le respect du droit d'autrui ». « Qui casse les verres les paie »<sup>1</sup>. Saleilles pensait que l'art. 1384 C. C. F. se basait sur la théorie du risque. Josserand est du même avis<sup>2</sup>.

Les principaux arguments juridiques sur lesquels les partisans de la théorie du risque se basent pour prouver la validité de leur thèse sont :

1° Le système du droit français ne permet pas d'attribuer une faute à une personne morale.

Si l'on admet la théorie classique de la faute, un ouvrier qui subit un accident de travail ne pouvait donc pas (avant la loi du 9 avril 1898) demander l'indemnité si son patron était une personne morale. Ce qui est contraire à l'idée du législateur.

2° Comment pourra-t-on protéger les droits d'une personne lésée par un individu incapable de discernement, puisque la faute de celui-ci est exclue ?

3° L'alinéa ajouté à l'art. 1384 C. C. F. par la loi du 7 novembre 1922 ne tient pour responsable le détenteur de bâtiment que dans les seuls cas où une faute peut lui être imputée. Cet alinéa constitue une dérogation aux règles générales. Donc, le législateur, dans l'alinéa premier de l'art. 1384, n'exige point l'existence d'une quelconque faute.

Les objections des défenseurs de la théorie de la faute sont aussi satisfaisantes et persuasives. Elles avancent que :

1° Tout homme, dans sa lutte pour la vie, cause des dommages à autrui, sans le savoir et sans le vouloir.

Si la faute n'est pas exigée dans la responsabilité, il faut tenir pour responsable un médecin défendant à son malade de boire du vin et causant de la sorte un dommage aux commerçants de vin, un commerçant actif et intelligent lésant de ce fait ses concurrents et l'inventeur de la télévision, qui a nui aux propriétaires de cinémas (*Neminem laedit qui jure suo utitur*).

<sup>1</sup> Saleilles, *Les accidents du travail et la responsabilité civile*, p. 79.

<sup>2</sup> Josserand, *Cour de droit civil positif français*, II, p. 287.

2° Si le législateur avait admis la théorie du risque dans l'alinéa premier de l'art. 1384 C. C. F., une loi particulière en faveur des ouvriers n'aurait pas été acceptée.

3° En cas de dommage causé soit par une chose, soit par un fou, il faut toujours rechercher la personne qui a commis la faute. Cette personne est la gardienne de la chose ou du fou.

En effet, Ripert dit qu' « il n'y a pas de responsabilité du fait des choses. Il y a une responsabilité de l'homme qui garde mal une chose dangereuse »<sup>1</sup>.

Ces discussions de doctrine se sont transmises dans les jurisprudences. Au XIX<sup>e</sup> siècle, la cour de cassation avait d'abord adopté la théorie du risque, et après la promulgation de la loi du 9 avril 1898, a commencé à appliquer la théorie classique de la faute. Depuis le début de notre siècle, on constate que la Haute Cour reste sous l'influence de la théorie du risque, au sujet des dommages causés par les immeubles, et en l'absence des conditions citées dans l'art. 1386.

b) *Théorie du risque en droit suisse* : C'est la théorie de la faute qui domine le droit suisse des obligations.

Toutefois, l'art. 58 C. O. n'exige pas qu'une faute subjective soit imputée au propriétaire de bâtiment ou d'autres ouvrages. Il suffit de prouver l'existence d'une faute objective, telle qu'un vice de construction ou un défaut d'entretien.

Soit la doctrine, soit la jurisprudence admettent que cet article n'est pas applicable aux propriétaires de bâtiments en construction, c'est-à-dire inachevés. Dans cette sorte d'interprétations, se voit l'influence de la théorie du « risque-profit ».

Comme nous l'avons dit, seul l'art. 58 du code des obligations admet la responsabilité en matière de risque, relative au dommage ne découlant pas de l'inobservation d'un contrat.

On peut toutefois appliquer également cette théorie dans d'autres cas. On peut citer à ce propos la responsabilité des propriétaires d'hôtels et d'auberges (art. 487-489 C. O.). Elle est issue de rapports contractuels, car elle se base sur le risque inhérent à l'exploitation d'un hôtel, d'une auberge ou d'un garage. Mentionnons également

---

<sup>1</sup> Ripert, *D. P.* 1927, I, p. 97.

les lois spéciales telles que la L. F. sur les installations électriques du 24 juin 1902, la L. F. sur la responsabilité civile des entreprises de chemins de fer, de bateaux à vapeur et des postes du 28 mars 1905, et la L. F. sur la circulation des véhicules automobiles et des cycles du 15 mars 1932.

3. *Un autre cas de responsabilité causale est celui issu de l'équité :*

Bien que pour admettre la responsabilité d'une personne il faille que le dommage soit arrivé par sa faute, l'équité et la justice exigent parfois que le lésé ne soit pas laissé sans indemnité, malgré l'absence de faute.

Ce besoin d'équité se fait surtout sentir quand les personnes sont lésées par des gens riches. Si, par exemple, une automobile écrase ou blesse un homme vieux et malade, on considère comme normal que le dommage subi par ce pauvre soit réparé par le propriétaire de l'auto ; et cela même si l'on ne peut lui imputer aucune faute.

La loi suisse, tout comme la loi allemande, n'applique ce principe de la responsabilité issu de l'équité qu'aux personnes incapables de discernement (art. 54 al. 1 C. O.). Pour les faits commis par ce genre de personnes (malades mentaux, enfants), il n'est pas question de faute ; car ces gens, à cause de leur incapacité mentale, ne sont pas responsables de leur comportement. Par conséquent, il ne seront jamais considérés comme responsables selon le principe de la faute.

L'art. 54 al. 1 C. O. dispose que « si l'équité l'exige, le juge peut condamner une personne même incapable de discernement à la réparation totale ou partielle du dommage qu'elle a causé ». Cette disposition confère au juge un droit d'appréciation, c'est-à-dire qu'en appliquant cet article, il peut apprécier librement les faits et leurs effets juridiques. Il prendra particulièrement en considération le fait que la personne incapable de discernement et ayant causé le dommage soit riche et le lésé pauvre ; dans ce cas seulement, la responsabilité sera exigée par l'équité. Cette idée, qu'on exprime par les termes « Richesse oblige », se base sur la doctrine de Christian Thomasius.

Après avoir examiné les différents aspects de la responsabilité civile, nous examinerons donc successivement dans les deux parties de notre étude :

- La responsabilité du propriétaire selon l'art. 58 du code des obligations suisse et l'art. 1386 du code civil français.
- La responsabilité du propriétaire d'autres ouvrages en droit français.



## PREMIÈRE PARTIE

La responsabilité du propriétaire  
selon l'art. 58 du code des obligations suisse  
et l'art. 1386 du code civil français



## CHAPITRE PREMIER

# Notions historiques et principes généraux

### A — Notions historiques.

1. *Droit romain* : Le droit romain envisageait déjà certains dommages causés par les choses. Cependant il différenciait celles qui ont une vie propre (esclaves, animaux) mais qui ne peuvent être poursuivies, des choses inanimées. Les dommages causés par les choses inanimées préoccupèrent beaucoup les jurisconsultes romains ; en effet, pensaient-ils, les lois de la pesanteur donnent parfois à ces choses un mouvement qui leur est propre. Aussi édictèrent-ils des règles particulières pour les dommages causés par la chute des choses inanimées, par exemple celle d'objets posés sur le rebord d'une terrasse ou celle d'une partie d'un mur.

Néanmoins, le droit romain limitait dans certains cas la responsabilité du propriétaire d'un bâtiment en lui offrant la possibilité d'un abandon noxal ; c'est-à-dire qu'il pouvait abandonner à sa victime la chose ayant causé le préjudice. Sa responsabilité était ainsi limitée à la valeur de la chose. Ce procédé était appelé action noxale du propriétaire. Il était manifestement par trop opposé aux intérêts de la victime. Aussi, avait-on imaginé un système de protection de celle-ci<sup>1</sup>.

Le propriétaire d'un bâtiment en mauvais état se voyait contraint, par son voisin menacé par la ruine dudit bâtiment, de laisser ce dernier réparer le préjudice susceptible de lui être causé (*cautio damni infecti*) ; en cas de refus du propriétaire, le demandeur était envoyé en possession et pouvait effectuer aux frais du propriétaire

---

<sup>1</sup> Mazcaud, *Traité théorique et pratique de la responsabilité civile*, II, p. 9.

les dépenses nécessaires au maintien de la pleine jouissance de son bien <sup>1</sup>.

2. *Droit français* : Les auteurs de l'ancien droit français, particulièrement Domat et Bourjon, étudièrent la responsabilité de propriétaire dans les dommages causés par la ruine d'un bâtiment. Les constructions mal bâties ou mal entretenues présentent un grave danger pour les voisins ou pour les passants. Domat et Bourjon obligèrent le propriétaire à indemniser ceux à qui la chute d'une partie d'un bâtiment fait courir un danger ou cause un dommage. Bourjon écrit : « Chacun doit entretenir et jouir de son bien de façon qu'il ne nuise pas aux autres » <sup>2</sup>.

En ce qui concerne la chute des choses inanimées, le droit romain dispensait le demandeur de prouver l'existence d'une faute, car celle-ci sautait aux yeux ; il y avait négligence de la part du propriétaire qui, par exemple, laissait sur le rebord d'une terrasse un objet pouvant tomber ; Bourjon, lui, justifie principalement la responsabilité du propriétaire d'un immeuble qui s'écroule par le défaut d'entretien de cet immeuble, donc par une faute.

En somme, les quelques dispositions fragmentaires relatives aux dommages causés par les choses, qui figurent dans l'ancien droit français, ne permettent pas de dire qu'il existait ou non dans ce domaine des règles dérogeant au droit commun de la responsabilité ; il semble s'agir autant d'application de principes généraux que de règles exceptionnelles.

La coutume, tant parisienne que provinciale, montre de nombreuses divergences. L'art. 177 de la très ancienne coutume de Bretagne, par exemple, envisageait les dommages causés par les choses « qui n'ont vie » telles que moulins et autres choses ; mais c'était pour décider que le propriétaire n'était responsable qu'en cas de faute : que par le « défaut de celui à qui les choses seraient ».

C'est la conception primitive de la responsabilité. « On s'arrête à la cause dernière du dommage » ; « l'enfant frappe le meuble contre lequel il s'est cogné » ; « puisque c'est une chose qui a causé le préjudice, on va punir cette chose » <sup>3</sup> ; par exemple, une statue se

<sup>1</sup> Mazeaud, *Traité théorique et pratique de la responsabilité civile*, II, p. 37.

<sup>2</sup> Idem, p. 12.

<sup>3</sup> Idem, p. 12.

renverse et blesse un passant ; la statue sera condamnée à être brisée. Dans cette conception, la responsabilité pénale est faite de responsabilité pure et de vengeance.

Les rédacteurs du code civil français, lorsqu'ils ont abordé la notion primitive, ont principalement tiré leurs dispositions de Domat et Bourjon. Après avoir rédigé les art. 1382 et 1383 sur la responsabilité civile, ils semblent n'avoir visé dans les art. 1385 (dommages causés par les animaux) et 1386 que des cas d'espèces, des applications de principes généraux de la responsabilité civile.

Tout au plus peut-on dire qu'ils ont voulu faciliter l'action de la victime dans certains cas, en affirmant néanmoins que la nécessité de la faute est un principe supérieur, vrai dans tous les domaines.

Dans l'esprit des rédacteurs du code civil, les dispositions relatives à la responsabilité du fait des choses (art. 1385, 1384 al. 1 et 1386 C. C. F.) avaient un caractère tout à fait limitatif. La jurisprudence contemporaine en a jugé différemment.

Depuis la période dite du droit ancien jusqu'à l'époque contemporaine, il est donc facile de constater qu'il y a eu trois grandes étapes dans l'édification du droit de la responsabilité du fait des choses.

Tout d'abord le mal est par lui-même un acte contraire au droit ; on ne se préoccupe point de remonter à la source ; l'homme qui subit un dommage s'en prend à la cause immédiate de son malheur, qu'elle réside dans un être conscient ou dans un être inanimé. Il rend cette cause immédiate responsable, en dehors de toute volonté capable, de tout élément subjectif ; c'est le régime de la responsabilité objective.

Puis les concepts moraux s'affirment, et bientôt la responsabilité devient inséparable de l'idée de la faute. On punit la personne qui est cause du dommage ou qui est propriétaire de l'objet ayant causé le dommage ; mais seulement quand elle est en faute. C'est déjà une victoire sur le matérialisme de la conception primitive ; c'est le système de la responsabilité subjective.

Enfin la notion de faute s'altère à son tour devant le développement du machinisme, de la science et du progrès technique ; des problèmes nouveaux se posent, concernant l'indemnisation des victimes d'objets inanimés, s'il n'est pas possible de prouver une

faute de leur part, ni de la part du propriétaire responsable dudit objet. Alors la théorie objective redevient nécessaire pour ne pas laisser la victime sans recours chaque fois que l'accident est fortuit ou le dommage dû à une cause inconnue.

3. *Droit suisse* : L'ancien code des obligations suisse est calqué sur le code Napoléon lorsqu'il traite de la responsabilité du propriétaire.

En France, après avoir subi l'évolution dont nous avons parlé, l'application de l'art. 1386 C. C. F. se faisait, dans tous les genres de construction, en faveur des victimes. Elle visait, d'autre part, à parer aux inconvénients de la notion de ruine que présentait le code Napoléon, issu du droit romain. Pourtant, il n'était pas tenu compte de l'éventualité d'une chute totale.

Les tribunaux français, pour répondre aux besoins des temps modernes, élargissaient le champ d'application de l'art. 1386 en l'étendant quelquefois aux arbres et aux machines. Mais cet article se révélait insuffisant en ce qui concerne les accidents causés par des machines et autres ouvrages. Ce ne fut que vers la fin du XIX<sup>e</sup> siècle que l'art. 1384 al. 1 C. C. F. entra effectivement en vigueur.

Tout en s'inspirant du code français, le législateur suisse a pris soin d'étendre la règle à toutes sortes d'ouvrages, et c'est, dans les projets de loi élaborés successivement en 1872 et en 1875, comme le précise le texte suivant : « Le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage de même nature est responsable du dommage causé par sa ruine lorsqu'elle est arrivée par suite du défaut d'entretien ou par le vice de construction ».

Ces projets, après de longues discussions, n'ont finalement pas été approuvés. A la suite des débats, le Conseil des Etats a retenu la motion présentée par Eugène Huber, qui préconisait le retour à l'art. 67 de l'ancien code des obligations en vertu duquel : « Le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage est responsable du dommage causé par le défaut d'entretien ou par le vice de construction ; sauf dans ce dernier cas, son recours contre le constructeur aux termes de l'article ».

## B — Principes généraux.

Selon la disposition de l'art. 58 alinéa 1 C. O., « le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien ». Nous dirons donc que, certaines conditions que nous examinerons ci-dessous étant remplies, le propriétaire sera responsable de tout dommage causé, soit par un bâtiment, soit par un autre ouvrage. Disons surtout que le terme « ouvrage » a acquis une importance parallèle au développement des dangers présentés par l'industrie et a répondu à un besoin très sérieux.

En revanche, dans les articles du code civil français intéressant notre sujet, cette notion n'est pas citée nettement. Dans l'art. 1386 C. C. F., il n'est question que de la responsabilité des propriétaires de bâtiments et l'art. 1384 C. C. F. emploie le mot « chose » en un sens général.

Ces articles disposent que « l'on est responsable non seulement du dommage que l'on cause par son propre fait, mais encore de celui causé par le fait des personnes dont on doit répondre, ou des choses que l'on a sous sa garde » (art. 1384 al. 1).

« Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction » (art. 1386).

La jurisprudence française prenant, d'abord, le terme « bâtiment » dans sa plus large signification, l'a appliqué même pour une seule branche d'arbre cassée ; mais plus tard son point de vue a changé ; elle n'a appliqué la responsabilité citée dans l'art. 1386 qu'aux seuls propriétaires de bâtiment et a employé l'art. 1384 pour les choses inanimées.

On peut dire que le code civil français a soumis les propriétaires des bâtiments à l'art. 1386, et a fait jouer l'art. 1384 pour les choses inanimées.

Pour limiter notre sujet, nous avons dû prendre comme cadre l'art. 58 C. O. Car la responsabilité ne concernant pas les bâtiments et les autres ouvrages n'intéresse pas notre étude.

Après avoir fixé l'étendue de l'application des art. 1386 et 1384 C. C. F., nous examinerons la responsabilité des propriétaires

de bâtiment ou autre ouvrage, en faisant une comparaison entre les dispositions des droits suisse et français.

L'évolution et les modifications que la jurisprudence française a subies, depuis le début du XIX<sup>e</sup> siècle, ont rendu assez compliquée la question de responsabilité des dommages causés par les choses inanimées.

La raison principale de ces changements était l'idée de libérer le lésé du fardeau de la preuve, à cause du développement de l'industrie et de l'accroissement des dangers présentés par les machines et des accidents provoqués par les véhicules.

Selon l'art. 1382 C. C. F., le fardeau de la preuve incombe au lésé. Comme l'art. 1386 de la même loi n'exige pas qu'il y ait une faute imputable à l'auteur de l'acte illicite pour qu'il soit tenu responsable, les Cours, assimilant la machine et ses semblables à des bâtiments, ont voulu améliorer la situation du lésé. En effet, la Cour de Paris, dans son arrêt du 20 août 1877, affirme qu'un arbre constitue un bâtiment ; le 19 mai 1893, elle fait de même pour la machine d'un bateau ; et enfin, le 11 mars 1904, elle a jugé qu'une armoire à glace pouvait être considérée comme un bâtiment<sup>1</sup>.

Ensuite, par la découverte de l'alinéa 1 de l'art. 1384, les tribunaux ont changé d'avis et ont commencé à appliquer cet article à la responsabilité relative aux choses de caractère mobilier. Mais plus tard, on a admis que le mot chose ne contenait pas seulement les meubles, mais aussi les immeubles ; et de la sorte, le cadre d'application de l'art. 1386 s'est de nouveau restreint<sup>2</sup>.

Il y eut d'autres changements. Par suite du développement de la théorie du risque, et en dépit de la théorie classique de responsabilité, « longtemps tenu pour une disposition sans portée propre, pour une simple annonce des textes qui le suivent »<sup>3</sup>, l'alinéa 1 de l'art. 1384 devient un des principes fondamentaux du droit commun.

Le lésé devrait maintenant appuyer son action sur cet article et l'auteur de l'acte illicite tâcherait de se défendre grâce aux dispositions de l'art. 1386 C. C. F. : c'est-à-dire que l'art. 1386, établi au

---

<sup>1</sup> Mazeaud, op. cit., p. 34.

<sup>2</sup> Idem, p. 117.

<sup>3</sup> Idem, p. 108.

profit du lésé par le législateur, serait, après ce changement, le moyen de libération pour des personnes responsables.

En examinant la jurisprudence et les idées des juristes français célèbres, nous pouvons distinguer ainsi les cadres d'application de ces deux articles.

L'art. 1384 al. 1 constitue une dérogation à un principe général qui a été posé par l'art. 1382. Quant à l'art. 1386, il est aussi une dérogation du même principe général mais applicable seulement aux propriétaires de bâtiment, aux conditions que nous examinerons ci-dessous.

C'est en se basant sur l'art. 1386 que la victime peut demander au propriétaire la réparation du dommage causé par la ruine d'un bâtiment, résultant d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien. Dans tous les autres cas, pour déterminer la responsabilité des dommages causés par les choses inanimées, on doit appliquer l'art. 1384 al. 1 C. C. F.

Après ces explications, nous pouvons comparer le principe contenu dans l'art. 58 C. O. à l'art. 1386 C. C. F. Car il y a grande ressemblance entre ces deux articles, en ce qui concerne les bâtiments.

L'art. 1384 al. 1 C. C. F. ayant trait, dans certains cas, à la responsabilité des propriétaires des ouvrages, s'ils sont en même temps gardiens, nous intéressera partiellement. Etant donné que les conditions de la responsabilité citées dans l'article précité sont différentes de celles des art. 1386 C. C. F. et 58 C. O., nous les examinerons dans la deuxième partie de notre étude.

Mais nous devons tout de suite ajouter que l'art. 58 C. O. n'est pas la seule disposition réglant la responsabilité du propriétaire. Le propriétaire est aussi responsable selon les articles surtout 679 et 685 C. C. Nous étudierons ensuite les raisons rendant responsables les propriétaires selon les articles précités.

## CHAPITRE II

# Sujet passif de la responsabilité

### A — En droit suisse.

1. *Le propriétaire* : Selon l'art. 58 C. O., « le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction ou par le défaut d'entretien ». La personne que la loi tient pour responsable est celle qui a le droit de propriété du bâtiment ou autres ouvrages ; il en va de même, en général, dans les droits romain et français.

Le code civil allemand, au contraire, impose cette responsabilité au possesseur du fonds sur lequel se trouve la construction défectueuse ; c'est une conséquence de l'application de la responsabilité purement subjective ; le principe adopté, il ne faut imposer la réparation qu'à celui auquel il était possible d'écarter le danger ; le possesseur sera mieux placé que le propriétaire pour se rendre compte de l'état du bâtiment et pour prendre les mesures nécessaires pour éviter l'écroulement<sup>1</sup>.

Selon le droit suisse, le propriétaire sera donc responsable même s'il n'a pas la possession effectivement. Le propriétaire ne peut pas se libérer non plus de la responsabilité, même s'il a loué ou mis en gage le bâtiment ou autre ouvrage.

C'est le propriétaire, au moment de l'accident, qui est responsable ; l'ancien propriétaire qui vient de vendre sa maison est dégagé envers les tiers de toute responsabilité et celle-ci incombe au nouveau propriétaire avant même qu'il soit en possession.

2. *Copropriétaires* : Si la propriété du bâtiment est divisée entre plusieurs personnes, copropriétaires, elles sont naturellement toutes responsables. Selon l'art. 646 C. C., chacun sera responsable en proportion de sa part. Mais il n'y a aucune solidarité entre eux. On appelle ce fait co-responsabilité. Toutefois, si l'on prouve la

---

<sup>1</sup> Plank, *Bürgerliches Gesetzbuch*, II, p. 634.

faute des copropriétaires, ils seront alors responsables solidairement, selon l'art. 50 al. 1 C. O., « lorsque plusieurs ont causé ensemble un dommage, ils sont tenus solidairement de le réparer, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre l'instigateur, l'auteur principal et le complice ». Dans ce cas, l'art. 58 C. O. n'est pas applicable. Dans le cas de la propriété commune, tous les associés sont responsables.

3. *Le superficiaire* : Selon l'art. 675 al. 1 C. C., « les constructions et autres ouvrages établis au-dessus ou au-dessous d'un fonds, ou unis par lui de quelque autre manière durable, peuvent avoir un propriétaire distinct, à la condition d'être inscrits comme servitudes au registre foncier ». Cette servitude peut être établie au profit d'un autre fonds, et il y aura alors simple servitude foncière ; elle peut être aussi établie en faveur d'une personne qui ne possède peut-être que ces constructions sur le fonds d'autrui. Ces constructions constitueront pour cette personne, à condition d'être immatriculées, un véritable immeuble, pouvant être vendu et hypothéqué comme droit distinct et permanent.

C'est dans ce dernier cas seulement, qui nous intéresse ici, et auquel s'appliquent les règles de l'art. 58 C. O., qu'on parlera de superficie.

Dans ce cas, le superficiaire sera responsable en tant que propriétaire du bâtiment.

Le code civil allemand impose cette responsabilité au possesseur du fonds.

De même, si des constructions sont érigées sur le fonds d'autrui par un usufruitier ou par un locataire, ces derniers seront responsables en tant que propriétaires de ces dites constructions.

4. *La responsabilité de l'Etat et des Communes* : L'art. 58 C. O. ne fait pas la distinction entre les biens privés ou publics. Par conséquent, l'Etat et les Communes seront, comme les autres personnes, responsables des dommages résultant du vice de construction ou du défaut d'entretien de leurs bâtiments ou autres ouvrages.

D'après la jurisprudence actuelle, les routes sont considérées comme ouvrages<sup>1</sup> ; la responsabilité de l'Etat en sa qualité de

---

<sup>1</sup> J. T. 1936, I, p. 295.

propriétaire présente un aspect assez différent de celui d'un propriétaire ordinaire.

D'une part, les intérêts de milliers d'usagers exigent que les routes soient dans un état parfait, d'autre part, l'Etat se trouve en face de questions financières et techniques spéciales pour la construction et l'entretien des routes publiques. La jurisprudence essaie de trouver une solution juste et équitable entre la possibilité économique de l'Etat et l'intérêt des usagers<sup>1</sup>.

Le sujet passif de la responsabilité est en général l'Etat. Mais le Tribunal fédéral n'insiste pas sur la qualité de propriétaire de celui-ci, il déclare responsable celui qui était chargé de l'entretien des routes, comme les cantons ou les communes<sup>2</sup>.

Pour apprécier le défaut d'entretien ou le vice de construction, il faut tenir compte de la destination et de l'usage des routes. Certaines d'entre elles sont réservées à l'usage exclusif des attelages : d'autres sont destinées à plusieurs catégories de véhicules ; les besoins de ces deux catégories sont différents<sup>3</sup>. Si une route n'est pas destinée exclusivement à l'une ou à l'autre catégorie d'usagers, elle doit satisfaire aux exigences moyennes<sup>4</sup>.

L'intensité de la circulation exige la construction d'autostrades, mais, pour l'Etat, la transformation des anciennes routes d'un moment à l'autre est irréalisable. Dans ce cas-là, la victime d'un accident ne peut pas prétendre que l'Etat n'a pas accompli son devoir, il faut également tenir compte de l'aspect financier du problème<sup>5</sup>.

L'usager de la route doit prouver qu'il a observé la prudence imposée par la loi et les règles de la circulation<sup>6</sup>. Les conducteurs de véhicules à moteur ne peuvent, en particulier, pas s'attendre que la route soit complètement libre d'obstacles ; ils doivent prendre en considération les ennuis provoqués par la pluie, la neige et le gel<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> Oftinger, *Schweizerisches Haftpflichtrecht*, II, p. 69.

<sup>2</sup> A. T. F. 51, II, p. 209-210 ; Oftinger, op. cit., p. 72 et ss.

<sup>3</sup> A. T. F. 78, II, p. 153.

<sup>4</sup> A. T. F. 59, II, p. 177-178, 395-396.

<sup>5</sup> A. T. F. 58, II, p. 360.

<sup>6</sup> A. T. F. 78, II, p. 153.

<sup>7</sup> A. T. F. 33, II, p. 282.

En cas de réparation d'une route, l'usager est obligé de montrer une prudence d'autant plus grande. Il y a des règlements particuliers afférents à l'entretien et à la réparation des routes. Les tribunaux n'ont pas la compétence d'apprécier la valeur des normes que ces règlements contiennent, le juge établit simplement si ces normes ont été appliquées ou non. Si l'Etat ou la Commune ont respecté ces normes, il ne sera pas question de défaut d'entretien<sup>1</sup>.

## B — En droit français.

1. *Le propriétaire* : L'art. 1384 al. 1 C. C. F., en établissant une responsabilité pour les choses que l'on a sous sa garde, atteint le gardien, par exemple le locataire, au contraire de l'art. 1386 C. C. F. qui ne semble atteindre que le propriétaire, et lui exclusivement. Il n'y a aucun doute possible à ce sujet : le propriétaire seul est tenu responsable, par l'art. 1386, du dommage causé par la ruine de son bâtiment.

D'après le droit suisse, on ne peut obtenir la propriété d'un immeuble que par son enregistrement au registre foncier, conformément à l'art. 656 C. C. Mais le second alinéa du même article mentionne quelques dérogations à ce principe :

« Celui qui acquiert un immeuble par occupation, succession, expropriation, exécution forcée ou jugement en devient toutefois propriétaire avant l'inscription, mais il n'en peut disposer dans le registre foncier qu'après que cette formalité a été remplie ». La responsabilité du propriétaire commence donc, dans le premier cas, à la date de l'enregistrement au registre et au moment de la possession, dans le second cas. Par conséquent, il n'y a aucune difficulté, pour le lésé, à déterminer la personne du propriétaire. Tandis que dans le droit français, qui a adopté le système de la transcription, c'est une question assez importante que de déterminer le propriétaire.

L'acheteur est responsable dès la vente, selon l'art. 1386 C. C. F., puisqu'il devient propriétaire dès l'échange des consentements ; c'est la personne qui a qualité de propriétaire au jour du sinistre

---

<sup>1</sup> J. T. 1951, p. 420-424.

en vertu de l'acte translatif de propriété, qu'il faut rechercher, même si elle n'est pas encore entrée en possession, et quitte à ce qu'elle se retourne ensuite contre son vendeur.

Le responsable est donc le propriétaire au moment de l'accident. Ainsi, le propriétaire actuel sera responsable si le bâtiment s'écroule, quand bien même il y aurait eu certains fléchissements avant qu'il n'acquière l'immeuble (un recours de sa part restant possible contre son vendeur).

Il ne peut cependant être attaqué que par le moyen de l'art. 1386 C. C. F., car « le propriétaire qui n'a pas la possession n'est pas gardien »<sup>1</sup>.

Le propriétaire sous condition suspensive se trouve à peu près dans une situation équivalente ; il est réputé rétroactivement propriétaire ; dès le jour du contrat, lorsque la condition se réalise, c'est lui qui est visé par l'art. 1386, même si la ruine s'est produite avant l'arrivée de la condition, c'est-à-dire à une époque où son droit, n'étant qu'éventuel, ne lui permettait pas d'assurer la garde du bâtiment.

En ce sens, Demogue dit : « Un immeuble ayant été vendu, s'écroule, puis l'acheteur est déclaré fol enchérisseur et le bien redevient rétroactivement propriété du vendeur. La victime qui avait d'abord fait condamner l'acheteur assigna après la fol enchère le vendeur qui fut condamné ».

« La cour de cassation a approuvé cette condamnation bien que (medio tempore) le vendeur n'ait pas eu la surveillance de l'immeuble ».

« Ainsi le propriétaire au sens de l'art. 1386 est celui qui est ou qui devient légalement tel, au moment de l'accident. Ce peut être un propriétaire sous condition suspensive dont le droit rétroagit »<sup>2</sup>.

Le propriétaire demeure donc responsable même si, par exemple, il a donné à bail son bâtiment, et bien qu'il n'en soit plus le gardien ; nous verrons dans le chapitre consacré aux actions du propriétaire qu'il peut cependant se retourner contre le preneur dans de nombreux cas.

---

<sup>1</sup> Civ. 2 décembre 1941, S. 1941, I, p. 217.

<sup>2</sup> Demogue, *Traité des obligations en général*, V, p. 335-336.

2. *Les copropriétaires* : Si la propriété du bâtiment écroulé est divisée entre plusieurs personnes, les copropriétaires, ceux-ci sont naturellement tous responsables ; l'ancien droit admettait que chacun fût responsable de sa part.

« D'après les jurisconsultes romains, chacune d'entre elles n'était obligée de réparer le dommage que « *pro dominicis partibus* », c'est-à-dire proportionnellement à sa part de propriété. Cette solution a été adoptée par quelques-uns des commentateurs du code »<sup>1</sup>.

A l'heure actuelle, la jurisprudence précise que les propriétaires sont responsables solidairement (*in solidum*)<sup>2</sup>.

Contrairement au droit suisse, le droit français a admis la propriété par étages. Si les étages d'un bâtiment appartiennent aux divers propriétaires, c'est une question assez importante que de déterminer leur responsabilité.

L'art. 5 de la loi du 28 juin 1938 dispose qu'« à défaut de titres contraires, les divers propriétaires sont présumés être copropriétaires du sol et de toutes les parties du bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un d'eux, tels que caves, murs, toiture et gros œuvre ».

Si l'on examine la question selon les principes de cet article, il faut accepter le fait que les propriétaires des divers étages soient solidairement responsables (*in solidum*) envers le lésé<sup>3</sup>.

3. *Le superficiaire* : La propriété du bâtiment peut être divisée du fait de l'existence d'un droit de superficie. Dans ce cas, le superficiaire sera responsable de l'écroulement du bâtiment, puisqu'il est seul propriétaire de ce qui dépasse le sol ; le propriétaire du sol sera déchargé de toute responsabilité.

Identique est la situation du locataire qui élève des constructions sur le terrain qu'il a loué ; le bailleur devient, en effet, propriétaire de ces constructions en application des règles de l'accession (art. 555 du code civil) ; sauf clause contraire insérée dans le bail, la propriété

---

<sup>1</sup> Baudry-Lacantinerie et Barde, *Traité théorique et pratique de droit civil*, III, p. 1187.

<sup>2</sup> Toulouse, 25 mai 1892, S. 1892, II, p. 221.

<sup>3</sup> Mazeaud, op. cit., p. 23 ; Lalou, *Traité pratique de la responsabilité*, p. 709.

du preneur ne passe au bailleur qu'à l'expiration de ce bail ; l'action de la victime doit s'exercer contre le preneur<sup>1</sup>.

Le propriétaire est responsable même s'il n'a pas la garde du bâtiment. Contrairement à la jurisprudence ancienne qui estimait qu'il ne fallait pas donner une interprétation trop littérale à l'art. 1386 en faisant peser toujours la responsabilité sur le seul propriétaire, mais qu'il fallait plutôt la faire peser sur le gardien, comme l'annonce l'art. 1384 al. 1, la jurisprudence actuelle est formelle : le texte ne désigne que le propriétaire.

L'explication donnée est la suivante : dans l'art. 1385 on a voulu viser le gardien et non le propriétaire (le propriétaire d'un animal ou celui qui s'en sert pendant qu'il est à son usage) ; s'ils avaient voulu, comme dans l'art. 1385, frapper le « gardien », les rédacteurs du code civil auraient employé les mêmes termes, ce qui n'est pas le cas. Que le propriétaire ait ou non la garde du bâtiment tombé en ruine, c'est bien lui le responsable et c'est bien à lui que doit s'adresser la victime<sup>2</sup>.

Dans le cas de l'usufruitier, bien que le propriétaire n'ait pas la garde de son bâtiment, il est responsable du dommage causé par la ruine de ce bâtiment. Mais il aura la possibilité d'un recours contre l'usufruitier, et ce dernier sera rendu responsable envers le propriétaire en vertu du contrat qui le lie à ce dernier.

La responsabilité de l'art. 1386 C. C. F. pèse sur le propriétaire ; il peut se retourner contre l'usufruitier si le défaut d'entretien est imputable à ce dernier, ou contre le vendeur, tenu à la garantie, si le vice de construction lui a été caché lors de la vente.

Ainsi le propriétaire demeure responsable, même si la ruine résulte d'un défaut d'entretien imputable à un locataire. On estime que le propriétaire a le devoir, à l'égard de son locataire, d'exercer une surveillance normale sur son immeuble, malgré la présence dudit locataire.

Dans le même sens, une cour d'appel a condamné le propriétaire d'un immeuble réquisitionné (bien qu'il ait protesté contre la réquisition, en raison de l'état de l'immeuble ébranlé par les bombardements, et décliné toute responsabilité), en considérant

---

<sup>1</sup> Trib. civ. Sidi-Bel-Abbès, 31 janvier 1950, D. 1950, somm. 52.

<sup>2</sup> Planiol, Ripert et Esmein, *Traité pratique du droit civil français*, VI, p. 852.

que l'application de l'art. 1386 suppose seulement « que l'une des deux causes de ruine qu'il prévoit existe objectivement ». Et la cour de cassation a rejeté le pourvoi formé contre la décision<sup>1</sup>.

Voyons encore un jugement qui peut paraître appliquer le texte à l'extrême : on a admis la responsabilité d'un propriétaire dont l'immeuble s'était effondré. Bien que le propriétaire connût le danger causé par le mauvais état des lieux et qu'il ait voulu faire démolir son bâtiment, l'administration lui avait interdit d'en expulser les occupants<sup>2</sup>.

Dans le cas d'un locataire, le propriétaire reste responsable des dommages causés par la ruine du bâtiment ; en l'absence d'une description de l'état initial des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état ; dès lors, le propriétaire pourrait se retourner contre le locataire ; aussi cette présomption instituée par l'art. 1731 est-elle expressément limitée aux réparations « locatives » et non aux grosses réparations, à la charge du propriétaire et qui sont seules vraisemblablement capables d'entraîner « la ruine du bâtiment ».

C'est pourquoi l'arrêt suivant a été rendu : Une terrasse, dont la réparation était de celles qui incombent au bailleur, s'était effondrée. Le tribunal déclara le locataire entièrement responsable. Le locataire ayant reçu la jouissance des lieux sans qu'une description de ceux-ci fût faite, était présumé les avoir reçus en bon état. Il aurait commis une faute en négligeant de mettre le bailleur en demeure de procéder à des réparations devenues nécessaires<sup>3</sup>.

4. *La responsabilité de l'Etat et des Communes* : Seuls les cas de propriétaires, en tant que personnes physiques, ont été envisagés jusqu'à présent ; or, le propriétaire peut être aussi une personne morale.

L'art. 1386 ne distingue pas les personnes morales des personnes physiques ; il vise le propriétaire quel qu'il soit ; il importe donc peu que ce soit une société ou une association. En est-il de même en ce qui concerne l'Etat ?

---

<sup>1</sup> Civ. 17 novembre 1955, D. 1956, p. 196.

<sup>2</sup> Lyon, 30 avril 1953, Gaz. Pal. 1953, II, p. 58.

<sup>3</sup> Civ. 28 janvier 1936, S. 1936, I, p. 125.

L'art. 1386 s'applique aux bâtiments du domaine public de l'Etat ou des collectivités publiques, notamment les églises ; les tribunaux de l'ordre judiciaire, lorsqu'ils se déclarent compétents, ont tendance à appliquer l'art. 1386 C. C. F.

De même, en droit français, la Commune est responsable, en sa qualité de propriétaire, des dommages causés par la ruine des immeubles appartenant à l'Etat, aux départements et à elle-même.

La commune est responsable de la ruine d'une église, bien qu'elle en laisse l'entretien au clergé, puisque chacun sait que les Communes sont propriétaires, en France, des églises. « Attendu que les Communes, au regard de la loi, si elles laissent les églises ouvertes au culte, prennent par suite la responsabilité de leur non-entretien ; que si un accident de ce fait survient, elles en doivent la réparation ; que, dans l'espèce, l'art. 1386 c. civ. trouve son entière application ; que la Commune l'a parfaitement compris ; que, ne fermant pas l'église, elle aurait dû faire procéder aux réparations nécessaires »<sup>1</sup>. Par contre, il existe une dérogation lorsqu'un bâtiment, église ou autre, est classé « monument historique ». Certains jugements ont mis hors de cause le propriétaire. En fait, il reste responsable ; il peut toutefois exercer un recours contre l'Administration des Beaux-Arts si la ruine du bâtiment est imputable à celle-ci.

Dans cette même optique, il a jugé que la conservation de l'édifice demeure à la charge du propriétaire, qui doit seulement demander à l'Etat son autorisation avant d'entreprendre une réparation ; une commune, propriétaire d'une église classée, a été condamnée à réparer le dommage causé par la ruine de cette église<sup>2</sup>.

La propriété du sol comporte aussi celle du sous-sol (art. 552 C. C. F.). Une ville est propriétaire du terrain qui s'étend sous la voie publique, spécialement des caves, égouts, etc. existant sous cette voie. Dès lors, conformément à l'art. 1386 C. C. F., elle est responsable des dégâts subis par les maisons riveraines, à la suite de l'effondrement d'un égout. Il en irait différemment si la ruine était le résultat, non d'un vice de construction, mais d'un cas de force

---

<sup>1</sup> Bordeaux, 7 novembre 1928, Gaz. Pal. 1929, I, p. 115.

<sup>2</sup> Cons. préf. Orléans, 4 déc. 1933, Gaz. Pal. 1934, I, p. 251.

majeure, par exemple d'une inondation ou d'un tremblement de terre.

La pratique montre, au contraire, que les juridictions administratives déclarent les textes du code civil inapplicables aux contestations qui leur seraient soumises. De ce fait, on considère généralement que l'art. 1386 C. C. F. ne peut viser les bâtiments du domaine public (Etat, Commune, etc.).

Les procès, soulevés par l'écroulement de ces bâtiments, ne sont pas de la compétence des tribunaux de l'ordre judiciaire.

La cour de cassation a étendu le domaine de cette réserve. Elle considère que la juridiction administrative est seule compétente pour évaluer le dommage causé, par exemple, par la ruine d'une mairie (objet du domaine privé), sous prétexte que la ruine de ce bâtiment était due à un manque de travaux qui eussent répondu à un but d'utilité générale et dépendant des travaux publics, donc du domaine de la juridiction administrative<sup>1</sup>. C'est tout de même aller un peu loin ; conséquence sans doute de la rivalité existant entre le domaine judiciaire et le domaine administratif, l'évolution de la jurisprudence se fait dans ce sens.

Toujours dans le même sens, le Conseil d'Etat a décidé que les travaux exécutés d'office par une commune, dans un immeuble sur le point de tomber en ruine, constituaient des travaux publics engageant strictement la responsabilité de la commune devant les juridictions administratives.

Notons que la personne responsable, le propriétaire en l'occurrence, est en principe responsable envers tous ceux qui subissent un dommage : un passant, un voisin, un titulaire d'une servitude de passage gêné dans l'exercice de son droit.

En outre, il n'y a pas de prescription de 30 ans ; le fait que le bâtiment ait été abandonné depuis plus de 30 ans ne fait pas disparaître la propriété, et les responsabilités restent donc les mêmes.

---

<sup>1</sup> Cass. Ass. plénière 8 mars 1950, Gaz. Pal. 1950, I, p. 272.

## CHAPITRE III

# Sujet actif de la responsabilité

Dans ce chapitre nous examinerons deux cas :

Premièrement, le cas où le propriétaire est responsable envers le lésé sans qu'il existe entre eux un rapport contractuel (voisins et passants).

Deuxièmement, le cas où le propriétaire est responsable envers le lésé, alors qu'il existe entre un rapport contractuel (locataires, usufruitiers) ; nous examinerons ces deux cas, d'abord en droit suisse, puis en droit français.

### A — En droit suisse.

1. *Voisins et passants* : C'est envers les voisins et les passants que le propriétaire est responsable du dommage causé par vice de construction ou défaut d'entretien. Certains auteurs français, comme Larombière, estiment que « cette responsabilité ne s'applique qu'à l'égard des voisins et des passants ; et encore faut-il qu'il n'y ait de leur part aucune faute ni imprudence imputables, et sans lesquelles le dommage ne serait pas arrivé »<sup>1</sup>.

En droit romain, dans le système de la « cautio damni infecti », on ne donnait la caution qu'à ceux qui avaient un droit de propriété ou un droit réel sur le fonds menacé ; la caution était délivrée en raison du danger que courait ce fonds.

Cette distinction n'aurait aucune raison d'être dans le système des législations modernes ; il est admis, sans aucune contestation, que les tiers passants profitent comme les voisins de cette source de dédommagement ; mais cette question se posera lorsqu'il s'agira de savoir à qui accorder le droit de demander, avant le dommage, des mesures préventives au propriétaire. Nous en reparlerons.

---

<sup>1</sup> Larombière, *Théorie et pratique des obligations*, VII, p. 658.

2. *Locataires et usufruitiers* : Ici la partie lésée est liée au propriétaire du bâtiment par un contrat ayant pour objet le bâtiment, et c'est en vertu de ce contrat qu'elle a obtenu le droit d'accès ou l'usage du bâtiment.

Une question se pose ici : la partie lésée par le vice de construction ou le défaut d'entretien pourra-t-elle actionner le propriétaire en basant son action sur l'art. 58 C. O., ou devra-t-elle se contenter de l'action contractuelle.

En droit romain, la question ne se pose pas, puisque l'action pour obliger la caution à s'exécuter est subsidiaire. Elle n'est accordée au demandeur que s'il n'a pas d'autres moyens juridiques pour écarter le danger.

Mais, selon la doctrine et la jurisprudence allemandes et suisses, on admet qu'une même faute peut parfaitement réunir à la fois les conditions de violation d'un contrat et de celles d'un quasi-délit.

Notons que le propriétaire, en cas de dommage causé par le défaut d'entretien, peut repousser l'action du locataire et même l'actionner à son tour, si celui-ci a commis une faute de son côté, soit en négligeant de faire les réparations ordinaires qui étaient à sa charge, soit en n'avertissant pas le propriétaire de l'état défectueux du bâtiment (art. 261 al. 1 C. O.).

Usufruitiers : Nous examinerons le cas où l'usufruitier subit un dommage. Dans ce cas il peut actionner le propriétaire.

Mais une question se pose ici. L'usufruitier peut-il actionner le propriétaire selon l'art. 58 C. O., ou doit-il se référer aux articles traitant de l'usufruitier ?

On peut admettre ici, comme pour le locataire, le cumul des deux actions.

Mais en principe l'usufruitier a une action en dommages-intérêts selon l'art. 58 C. O. ; cependant, le propriétaire pourra la repousser en prouvant que l'usufruitier a manqué aux charges légales de l'usufruit (art. 764 C. C.).

Si le dommage est arrivé à la suite d'un vice de construction, l'usufruitier n'est pas responsable s'il ne connaissait pas ce vice ou s'il ne s'était pas opposé aux réparations que le propriétaire voulait entreprendre.

Si le dommage découle d'un défaut d'entretien nécessitant de grosses réparations, le propriétaire sera responsable, pour autant

que l'usufruitier ne se soit pas opposé aux réparations. Dans le cas de réparations ordinaires, l'usufruitier doit s'en charger ; il doit supporter les conséquences de sa négligence et le propriétaire sera dégagé de toute responsabilité.

## B — En droit français.

1. *Voisins et passants* : La responsabilité qui incombe au propriétaire en raison de l'écroulement de son bâtiment existe non seulement à l'égard des voisins, mais aussi à l'égard des passants<sup>1</sup>.

Une question se pose ici : celle de savoir si les voisins peuvent contraindre le propriétaire à faire des travaux pour remédier à cette situation dangereuse. Il n'y a pas de texte précis qui consacre cette solution. Elle résulte cependant des principes généraux et de la jurisprudence qui accordent un droit de réclamation dans ce but<sup>2</sup>.

Mais certains auteurs pensent, comme Planiol, que le code civil n'a pas parlé de cette contrainte, accordée par l'ancien droit aux voisins, et que ce silence doit être interprété ainsi : le code civil a voulu retirer ce droit aux voisins<sup>3</sup>.

2. *Locataires et usufruitiers* : L'art. 1386 C. C. F. ne peut-il pas jouer un rôle dans le domaine contractuel ?

Le droit suisse admet que les responsabilités délictuelle et quasi-délictuelle puissent se trouver côte à côte avec la responsabilité contractuelle. Le locataire d'un bâtiment a un droit d'action contre le propriétaire, soit en se basant sur sa convention, soit sur l'art. 58 C. O. C'est-à-dire que le rapport contractuel établi entre le lésé et le propriétaire n'a pas d'importance.

Mais le droit français n'admet pas le cumul d'actions. L'art. 1386 C. C. F. est appliqué s'il n'y a aucun rapport contractuel entre la victime et le propriétaire. Donc, seuls les voisins et les tiers tels que les passants, ayant subi un dommage, auront le droit de deman-

---

<sup>1</sup> Aubry et Rau, *Droit civil français*, IV, p. 772 ; Demolombe, *Cours de code Napoléon*, XXXI, p. 568.

<sup>2</sup> Bordeaux, 18 mai 1849, D. P. 1850, II, p. 86.

<sup>3</sup> Planiol, *op. cit.*, p. 853.

der réparation en évoquant cet article. Mais s'il y a une convention (contrat de bail, etc.), l'article précité n'est pas applicable<sup>1</sup>.

Pour que le propriétaire soit responsable selon le contrat et que l'art. 1386 ne le concerne pas, il faut la réalisation de deux conditions :

1° que le dommage soit causé au contractant ;

2° que le dommage concerne l'immeuble.

Il y aura responsabilité même si c'est un des membres de la famille du locataire qui a subi le dommage ; dans ce cas, le contractant est considéré comme ayant stipulé non seulement pour lui-même, mais encore au profit de ces personnes<sup>2</sup>.

Mais pour les serviteurs du locataire, c'est l'art. 1386 C. C. F. qu'on doit appliquer, car entre ces derniers et le propriétaire il n'y a aucun rapport contractuel. L'existence d'un rapport contractuel entre la victime et le propriétaire n'empêche pas l'application de l'art. 1386, si le sujet de la convention ne concerne pas l'immeuble. Par exemple, dans le contrat de travail, le propriétaire du bâtiment est responsable envers son employé selon l'art. 1386 ; car il n'y a aucun rapport entre l'objet du contrat et le bâtiment. Or, comme nous l'avons déjà expliqué ci-dessus, en droit français, contrairement au droit suisse, la responsabilité contractuelle ne peut se trouver jointe à la responsabilité quasi-délictuelle (cumul des actions).

Les propriétaires des bâtiments, selon cet article, seront donc responsables envers les personnes auxquelles ils ne sont pas attachés par un lien contractuel, tels que voisins, passants, etc.

---

<sup>1</sup> Mazeaud, *op. cit.*, p. 40.

<sup>2</sup> Lalou, *op. cit.*, p. 716.

## CHAPITRE IV

# Objet de la responsabilité

### A — En droit suisse.

1. *Bâtiment* : D'après Littré, c'est « toute construction servant à loger soit des hommes, soit des bêtes, soit des choses »<sup>1</sup>.

Cependant, le terme de construction, plus général, s'entend plutôt comme un assemblage de pierres, bois, fer, matériaux qui ont peut-être une destination utilitaire, mais dont le but n'est pas essentiellement de protéger, d'abriter.

Par le bâtiment il faut entendre « toute construction liée à un fond, plus ou moins fermée, destinée au séjour de l'homme ou des animaux ou servant à des besoins économiques »<sup>2</sup>.

En utilisant ces définitions, nous pouvons dire que le bâtiment est une construction destinée à abriter les personnes et les animaux ou à protéger leurs besoins économiques.

Il va sans dire que la notion de bâtiment comprend les parties intégrantes des constructions ayant les caractères cités ci-dessus (art. 642 C. C.). Mais pour les accessoires, accrochés ultérieurement, tels que pots à fleurs, etc., l'art. 58 C. O. n'est pas applicable.

2. *Autres ouvrages* : L'art. 58 C. O. traite la responsabilité du propriétaire d'autres ouvrages pareillement à celle du propriétaire du bâtiment. Mais, la loi ne définit pas exactement le genre de l'ouvrage ; le législateur du code des obligations suisse, suivant sa technique, laisse une liberté d'appréciation très large aux juges. Le code des obligations suisse ne contient pas de disposition générale concernant la responsabilité des choses inanimées, contrairement au code civil français. Il ne s'agit pas dans l'art. 58 C. O. de n'importe quel « résultat de l'activité créatrice de l'homme »<sup>3</sup>, mais de « tout

---

<sup>1</sup> Littré, *Dictionnaire de la langue*, p. 93.

<sup>2</sup> Von Thur, *Partie générale du Code fédéral des obligations*, I, p. 360.

<sup>3</sup> A. T. F. 42, II, p. 42.

produit matériel de l'activité humaine » qui a une certaine analogie avec le bâtiment.

Tout d'abord, on a pensé que la loi exigeait une analogie matérielle ou économique, ou une analogie de danger avec le bâtiment. Ce critère n'était pas parfaitement exact. Le Tribunal fédéral a considéré par exemple une fosse comme un ouvrage<sup>1</sup>. Mais les matériaux utilisés pour la construction d'une fosse sont différents de ceux d'un bâtiment, et elle ne présente pas un danger analogue à celui du bâtiment. Une turbine<sup>2</sup> ou une machine peuvent produire un dommage soit à cause d'un fonctionnement défectueux de mécanisme, soit à cause de la libération subite de l'énergie employée. Dans ces cas là, il ne s'agit pas d'une identité de danger inhérent aux bâtiments, « cela ne signifie pourtant pas qu'il ne faille pas ranger ces objets parmi les ouvrages... ».

Chaque objet présentant une analogie réelle, et non pas apparente avec les bâtiments, doit être considéré comme ouvrage.

D'après la jurisprudence actuelle, les ouvrages sont des objets créés artificiellement, et liés directement ou indirectement au sol. Il est naturel que cette définition concerne en même temps les bâtiments. On peut facilement s'apercevoir qu'il y a une tendance à les considérer comme une sous-catégorie du concept général d'« ouvrage »<sup>3</sup>. Nous partageons aussi cette idée.

L'élément de stabilité, c'est-à-dire le fait d'être « lié directement ou indirectement au sol » serait un facteur important pour éviter une insécurité juridique. Par exemple, dans le cadre du dit article, le propriétaire d'une lame de rasoir ne peut pas être tenu responsable d'un dommage qu'elle causerait<sup>4</sup>.

La stabilité représente un élément commun dans tous les arrêts du Tribunal fédéral relatifs aux ouvrages. Toutefois, certains objets considérés comme ouvrages par la jurisprudence ne présentent pas une stabilité matérielle, mais juridique. Ainsi un ascenseur ou une

---

<sup>1</sup> A. T. F. 61, II, p. 255.

<sup>2</sup> A. T. F. 27, II, p. 589.

<sup>3</sup> Oftinger, op. cit., p. 27.

<sup>4</sup> En droit français, l'art. 1384 al. 1 a été déclaré applicable aux dommages causés par une lame de rasoir laissée sous une savonnette dans un lavabo (Trib. civ. Seine, 19 décembre 1929, Gaz. Pal. 1930, I, p. 431).

échelle<sup>1</sup>. Les parties mobiles de ces objets ne sont que les parties intégrantes d'installations stables.

« La stabilité résulte de la liaison de l'objet avec la terre ». Cette liaison peut être médiate (comme c'est le cas pour un pont ou une ligne téléphonique) ou immédiate (comme une chaudière qui est ancrée dans le fond d'un bâtiment)<sup>2</sup>.

Comme nous avons indiqué ci-dessus, il faut prendre la notion de stabilité au point de vue juridique. Il en résulte qu'il ne faut pas considérer comme ouvrage uniquement les objets qui restent définitivement en un lieu. Si un objet pendant le temps de son utilisation est lié fermement au sol, donc a une stabilité relative, on le considère comme un ouvrage. Par exemple le téléphérique, les chalets<sup>3</sup>. En revanche les machines telles que les batteuses que l'on transporte d'un lieu à un autre pour satisfaire les clients ne sont pas des ouvrages.

En résumé, pour distinguer les ouvrages des autres objets produits par l'activité humaine la stabilité sera toujours un critère essentiel. Quant aux objets créés par la seule nature comme les arbres, etc., ils sont exclus du domaine de l'art. 58 C. O.

Selon la loi, au point de vue des conditions de la responsabilité, entre les ouvrages et le bâtiment, il n'y a aucune différence.

### 3. Questions diverses :

a) *Vice du sol* : Selon le droit romain, le propriétaire n'était pas responsable des dommages causés alors que le sol était dans son état habituel ou dans un état produit par des événements naturels<sup>4</sup>.

Nous voyons que cette idée a été acceptée par les législations modernes. Le propriétaire n'est pas responsable des dommages causés à la suite de la situation naturelle des lieux, ou d'un cas de force majeure.

Mais, si le dommage se produit par une faute ou une négligence qui est imputable au propriétaire, ce dernier est responsable et il y a contre lui l'action en responsabilité de l'art. 41 C. O.

---

<sup>1</sup> A. T. F. 63, II, p. 97-98.

<sup>2</sup> Oftinger, op. cit., p. 31 et ss.

<sup>3</sup> A. T. F. 22, p. 1155.

<sup>4</sup> Plank, op. cit., p. 635.

b) *Le bâtiment ou ouvrage en construction* : En tous cas, pour pouvoir parler d'un défaut d'entretien et d'une responsabilité du propriétaire dans le cadre de l'art. 58 C. O., il faut que la construction soit terminée et que le bâtiment soit édifié là où il convient. Si la construction n'est pas encore achevée, on devra appliquer l'art. 41 C. O. L'art. 58 C. O. est inapplicable dans ce cas, car l'entrepreneur étant lié au propriétaire par un contrat d'entreprise et non pas de travail, il ne sera pas considéré comme son employé.

D'après la jurisprudence, le propriétaire est tenu aussi de remédier aux défauts causés par un fait fortuit <sup>1</sup>. Si la cause du dommage réside uniquement dans l'état d'inachèvement de l'ouvrage (maison en construction ou en réparation), la responsabilité découlera non pas de l'art. 58 C. O., mais de l'art. 41 C. O., à la condition qu'une faute ait été commise <sup>2</sup>.

Cependant, si l'ouvrage, durant la réparation, continue à être employé conformément à sa destination, la responsabilité est celle que prévoit l'art. 58 C. O. <sup>3</sup>.

En outre, selon l'art. 685 C. C., le propriétaire peut être tenu responsable, envers ses voisins, pendant les travaux de constructions et de fouilles. Et il doit éviter de porter préjudice aux fonds voisins <sup>4</sup>.

## B — En droit français.

1. *Bâtiment* : Selon la doctrine et la jurisprudence suisse, définir la notion de bâtiment n'est point une question compliquée. Tandis qu'en France, c'est après une aventure d'un siècle à peu près que le terme de bâtiment a pu acquérir un sens clair. Aujourd'hui, il y a accord absolu entre les points de vue des juristes et de la jurisprudence des deux pays. Mais, comme nous l'avons dit ci-dessus, une branche d'arbre, une armoire, enfin toute chose mobilière ou immobilière faite artificiellement était considérée comme un bâtiment.

<sup>1</sup> A. T. F. 60, II, p. 344.

<sup>2</sup> A. T. F. 63, II, p. 208.

<sup>3</sup> Idem, p. 147.

<sup>4</sup> Tuor, *Le code civil suisse*, p. 510.

Par exemple, Demogue admettait comme bâtiment tout ouvrage de l'homme, quelle que soit sa nature : construction, excavation, remblai, plantation, etc.<sup>1</sup>.

Les anciens juristes, comme Barde, disaient : « L'expression bâtiment comprend toute espèce de construction, même un simple mur, et quels qu'en soient les matériaux »<sup>2</sup>.

Après avoir créé une norme répondant aux besoins de l'époque de l'industrie, en découvrant l'art. 1384 al. 1 C. C. F. et en y appliquant la théorie du risque, les juristes français ont recherché le vrai but du législateur.

Le bâtiment doit être de nature immobilière, étant donné que l'art. 518 C. C. F. dispose que « les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles ». Les constructions mobiles et les fonds de terre ne sont donc pas des bâtiments.

Selon le droit français, qui est resté sous l'influence de l'ancien droit romain, les immeubles se divisent en deux groupes : immobiliers par nature et immobiliers par destination. Mais il n'est pas possible logiquement qu'une chose ayant obtenu le caractère d'immobilier par destination soit considérée comme un bâtiment.

Planiol, Ripert et Esmein affirment que sont bâtiments « les constructions, quelles qu'en soit la destination, faites avec des matériaux quelconques, assemblés et reliés artificiellement de façon à procurer une union durable, et à condition qu'elles soient incorporées au sol ou à un immeuble par nature »<sup>3</sup>.

Par exemple, la cour de Paris a jugé que « toute construction résultant de l'assemblage de matériaux qui, d'une part, sont reliés artificiellement, de façon à procurer une union durable, et d'autre part, sont incorporés au sol ou à un immeuble par nature, est un bâtiment »<sup>4</sup>.

La jurisprudence a considéré aussi comme bâtiment toute chose mobilière incorporée d'une façon indissoluble au bâtiment principal. Notamment, les tuyaux de gaz incorporés au sol de la sorte que le propriétaire est de plein droit responsable du dommage causé par

---

<sup>1</sup> Demogue, *op. cit.*, p. 315.

<sup>2</sup> Baudry-Lacantinerie et Barde, *op. cit.*, p. 1185.

<sup>3</sup> Planiol, Ripert et Esmein, *op. cit.*, p. 847.

<sup>4</sup> Paris, 26 novembre 1946, S. 1948, II, p. 44.

leur rupture, survenue par défaut d'entretien ou vice de construction, les dalles d'un puits<sup>1</sup>, la grille de fermeture d'un magasin<sup>2</sup>, une rampe d'escalier<sup>3</sup>, le barrage d'un bief de moulin<sup>4</sup>.

## 2. Questions diverses :

a) *Vice du sol* : En droit français, comme en droit suisse, le propriétaire n'est pas responsable, selon l'art. 1386 C. C. F., parce que sa responsabilité cesse lorsque les éboulements sont de simples accidents fortuits et de force majeure résultant de vices propres au terrain, à sa constitution géologique, résultant de intempéries et de l'action de la nature, et même de l'imprudence et de la négligence du propriétaire antérieur qui s'est lui-même exposé au péril, ou ne s'en est point préservé par des moyens suffisants.

b) *Bâtiment en construction* : La jurisprudence française n'applique pas l'art. 1386 C. C. F. aux bâtiments en construction. Selon Sourdat, « tant que le bâtiment est en construction, si d'ailleurs le propriétaire ne s'est pas réservé pour lui-même la direction des travaux, c'est l'architecte et l'entrepreneur qui sont responsables de sa chute totale ou partielle »<sup>5</sup>.

La loi suppose, dit Laurent, que « le bâtiment est sous la garde du propriétaire, et le texte de l'article implique également que la maison est achevée, puisqu'il rend le propriétaire responsable du défaut d'entretien »<sup>6</sup>.

« Il est certain que celui pour le compte duquel la construction s'élève en devient propriétaire au fur et à mesure qu'elle monte ; ce n'est pas la réception des travaux qui le rend propriétaire du bâtiment »<sup>7</sup>. Ainsi l'art. 1386 vise le propriétaire et non le gardien. Selon la doctrine, le propriétaire d'un bâtiment en construction est responsable vis-à-vis de la victime, même s'il n'assume pas la

---

<sup>1</sup> Mazeaud, Rev. trim. 1946, p. 227.

<sup>2</sup> Trib. civ. Angers, 30 avril 1931, Gaz. Pal. 1931, II, p. 374.

<sup>3</sup> Civ. 19 mai 1953, D. 1953, p. 515.

<sup>4</sup> Civ. 28 novembre 1949, D. 1950, p. 105.

<sup>5</sup> Sourdat, *Traité général de la responsabilité*, II, p. 515.

<sup>6</sup> Laurent, *Principes de droit civil français*, XX, p. 696.

<sup>7</sup> Mazeaud, op. cit., p. 33.

direction de la construction. Mais les tribunaux français ne partagent pas cette idée, ils se refusent généralement à appliquer l'art. 1386 au propriétaire avant l'achèvement des travaux<sup>1</sup>.

Si l'on avait accepté le point de vue de la doctrine française, il serait naturel que le propriétaire se retourne contre l'architecte ou l'entrepreneur en vertu des règles de la responsabilité contractuelle.

## CHAPITRE V

# Les conditions de la responsabilité

1. Vice de construction ou défaut d'entretien.
2. Autres causes de dommage.
3. Lien de causalité.

### A — En droit suisse.

1. *Vice de construction ou défaut d'entretien* : Dès que l'une de ces conditions manque, la responsabilité est exclue.

a) *Vice de construction* : Le vice de construction est la conséquence du fait de ne pas agir selon les règles techniques qu'on applique d'habitude dans les affaires pareilles. Toutefois, en étudiant la valeur technique du bâtiment, il faut tenir compte aussi de sa destination. Une maison, par exemple, qui doit être utilisée comme demeure d'une famille, peut présenter un danger si on l'utilise comme école. En outre, le manque de mesures de sécurité dans un bâtiment est considéré comme un défaut de construction.

« Le propriétaire n'est pas tenu de prendre des mesures exagérées, trop coûteuses et hors de proportion avec l'intérêt des tiers. Le critère réside non pas dans la perfection technique, mais dans le degré de sécurité sur lequel le public est en droit de compter ».

---

<sup>1</sup> Trib. civ. Toulon, 21 février 1950, Gaz. Pal. 1950, I, p. 250.

Peuvent, par exemple, constituer un vice de construction : « l'emploi de matériaux non appropriés à leur destination ; l'absence ou l'état défectueux des accessoires ou appareils nécessaires à l'utilisation normale de l'ouvrage ».

« Le manque de mesures de protection qui s'imposaient pour un ouvrage dangereux (absence d'une soupape de sûreté à une chaudière) ; ascenseur mis à la disposition du public sans être muni de tous les dispositifs de sûreté prescrits par la technique actuelle ; l'ascenseur doit notamment être construit de manière que la ou les portes qui y donnent accès ne puissent être ouvertes si la cabine n'est pas au niveau de l'étage »<sup>1</sup>.

b) *Défaut d'entretien* : Il faut entendre par défaut d'entretien le fait qu'un bâtiment ne soit pas apte à être utilisé ou qu'il ne soit pas entretenu de manière à prévenir tout danger. Nous pouvons énumérer ces cas : ne pas éclairer l'escalier d'un appartement, ne pas mettre les indications nécessaires sur la route en état de construction. « L'obligation du propriétaire de veiller au bon entretien du bâtiment est du reste plus ou moins étendue suivant la destination de l'immeuble : un bâtiment public accessible à chacun doit être maintenu dans un état d'entretien plus complet qu'une maison particulière »<sup>2</sup>.

Les soins qu'on doit apporter à l'entretien du bâtiment ou d'autres ouvrages, doivent être appréciés en tenant compte des nouveautés de la technique, des règles appliquées dans des cas analogues. Il ne serait tout de même pas équitable d'exiger du propriétaire de faire des dépenses excessives et d'agir en fonction des dernières nouveautés de la technique qui n'ont pas encore été diffusées.

En résumé, nous pouvons dire que le défaut d'entretien d'un bâtiment est le fait de ne pas prendre les mesures nécessaires pour éviter les dangers éventuels.

En tout cas, pour pouvoir parler d'un défaut d'entretien et d'une responsabilité du propriétaire dans le cadre de l'art. 58 C. O.,

---

<sup>1</sup> Thilo, J. T. 1946, p. 262-263.

<sup>2</sup> Idem, p. 263.

il faut que la construction ou le bâtiment soient édifiés là où il convient et qu'ils soient achevés.

2. *Autres causes de dommages* : Le dommage peut avoir sa cause, non dans le vice de construction ou dans le défaut d'entretien, mais dans l'action directe de l'homme. Dans ce cas, ce n'est pas l'art. 58 C. O. qui est applicable, mais l'art. 41.

Selon la doctrine et l'ancienne jurisprudence<sup>1</sup>, celui qui se plaint de troubles provoqués par la construction d'un immeuble voisin peut réclamer des dommages-intérêts à l'auteur de ces troubles, mais non au propriétaire de l'immeuble. L'art. 58 C. O. n'est pas applicable non plus « si le dommage provient de la manière dont le défendeur use de sa propriété »<sup>2</sup>.

En cas de force majeure : le dommage peut être produit par l'écroulement d'une maison à la suite d'un tremblement de terre ou d'une inondation.

Il incombe à la victime de prouver que la maison n'était pas en bon état avant l'événement de force majeure. Dans le cas contraire l'art. 58 C. O. n'est pas applicable.

Il arrive souvent qu'un tremblement de terre détruise une maison en parfait état ; naturellement, c'est un cas où l'art. 58 C. O. ne peut être appliqué, parce que nous lisons dans cet article que « le propriétaire d'un bâtiment ou de tout autre ouvrage répond du dommage causé par des vices de construction, ou par le défaut d'entretien ».

En cas de faute d'un tiers : la faute, commise par un tiers, peut être grave ; par exemple, la chute d'un pan de mur en mauvais état lors du passage du lésé. Si le tiers n'a commis qu'une faute légère, la question sera plus délicate ; en général, dans ce cas, le tiers n'aura fait qu'occasionner le dommage ; le propriétaire sera responsable envers le lésé, mais il a un droit de recours contre le tiers, selon l'art. 41 C. O.

En cas de faute de la victime : le lésé peut aussi par sa propre faute avoir causé un dommage ; dans ce cas, il faut distinguer entre la faute grave et la faute légère. Si le lésé a commis une faute

<sup>1</sup> S. J. 1893, p. 104.

<sup>2</sup> R. O. XIX, p. 269.

grave, le propriétaire ne sera pas responsable. S'il n'a commis qu'une faute légère, on appliquera l'art. 44 C. O. qui, en cas de faute concurrente du lésé, permet au juge de réduire proportionnellement les dommages-intérêts ou même de n'en point allouer. Notons que, si un événement de force majeure a causé l'état défectueux, mais que le dommage ne se soit produit qu'après un certain temps, le propriétaire sera engagé à cause du défaut d'entretien.

3. *Lien de causalité entre le vice et le dommage* : Un propriétaire n'est pas responsable de tous les dommages causés par son bâtiment ou autre ouvrage. Pour qu'il soit responsable, il faut qu'un vice de construction ou un défaut d'entretien aient causé le dommage. Il n'y aura donc responsabilité du propriétaire que dans ce cas seulement. Que le propriétaire connaisse ou ne connaisse pas ce défaut n'a pas d'importance. Donc, un propriétaire qui n'aura pas eu connaissance du vice de construction antérieur à son acquisition de l'ouvrage, sera néanmoins responsable de tout danger pouvant provenir de ce défaut. Il en est de même pour une personne qui a acheté une maison et n'a pas eu le temps de la faire réparer.

Puisqu'il n'est point question de la faute du propriétaire, peu importe qu'il ne soit pas majeur ou qu'il soit incapable de discernement ; car l'art. 58 C. O. ne lui accorde pas de preuve libératoire. Cependant, si le dommage est le résultat d'une force majeure ou si un acte de la victime ou d'un tiers l'a entraîné, il n'y aura pas de responsabilité du propriétaire, car aucun vice de construction ou défaut d'entretien n'aura causé le dommage.

## B — En droit français.

Pour que l'art. 1386 C. C. F. joue un rôle contre le propriétaire, deux conditions doivent être remplies. Il faut d'abord que le dommage dont se plaint la victime ait été causé par la ruine d'un bâtiment : « Le propriétaire est responsable du dommage causé par la ruine » et, deuxième condition : « il faut que la ruine soit arrivée par suite de défaut d'entretien » ou de « vice de construction ».

L'art. 1386 C. C. F. contient, parmi les conditions de la responsabilité, un élément différent de ceux cités dans l'art. 58 C. O.

En effet, pour la responsabilité du propriétaire, le défaut d'entretien ou le vice de construction n'est pas suffisant : il faut encore la ruine du bâtiment. La doctrine et la jurisprudence, interprétant largement cette disposition élaborée sous l'influence du droit romain, ont aussi réussi à éviter tous les inconvénients découlant de son interprétation formelle.

1. *La notion de ruine* : D'après Littré, c'est la « destruction d'un bâtiment qui tombe de lui-même ou qu'on fait tomber »<sup>1</sup>.

« Tout dommage causé par un bâtiment n'engage pas la responsabilité du propriétaire en vertu de l'art. 1386 C. C. F. ; le texte exige que ce dommage provienne de la « ruine » du bâtiment »<sup>2</sup>.

Ici encore, la jurisprudence a subi une évolution. Elle est beaucoup plus restrictive qu'elle ne l'était auparavant.

Autrefois ont été considérées comme cas de ruine : l'explosion d'une chaudière de bateau<sup>3</sup>, la chute d'une armoire à glace<sup>4</sup>.

La ruine partielle aussi, car manifestement les rédacteurs du code civil n'ont pas voulu protéger uniquement les victimes d'une ruine totale. Ils ont voulu assurer la sécurité des tiers, en facilitant leur action en réparation de tout dommage, qu'il provienne de la chute totale ou partielle du bâtiment ou de la chute des matériaux composant le bâtiment et se détachant de lui. Une chute quelconque de matériaux venant d'un bâtiment est susceptible d'engager la responsabilité du propriétaire, en vertu de l'art. 1386 C. C. F., quand bien même la solidité de l'édifice ne serait nullement menacée<sup>5</sup>.

On a jugé que constitue une ruine partielle de bâtiment, soumise à l'art. 1386, la rupture de la main courante d'un escalier<sup>6</sup>.

Il faut bien que le préjudice ait été causé par la chute des matériaux, car si le bâtiment en ruine n'avait joué qu'un rôle passif, l'article ne pourrait s'appliquer. Ainsi l'art. 1386 C. C. F. ne s'applique pas au cas où une personne tombe dans l'escalier d'une maison

---

<sup>1</sup> Littré, *op. cit.*, p. 1059.

<sup>2</sup> Mazeaud, *op. cit.*, p. 33.

<sup>3</sup> Civ. 16 juin 1896, S. 1897, I, p. 17.

<sup>4</sup> Paris, 11 mars 1904, S. 1907, II, p. 124 ; D. 1904, II, p. 257.

<sup>5</sup> Savatier, *Traité de la responsabilité civile en droit français*, I, p. 563.

<sup>6</sup> Civ. 19 mai 1953 (précité).

par suite de l'usure des marches. Il s'agissait en l'espèce d'un huissier venu accomplir son ministère et qui, empruntant les marches usées d'un escalier de pierre, s'est blessé, alors qu'il est constant, d'une part, que cet accident n'a pas eu pour cause la chute ou l'éboulement de l'escalier et, d'autre part, que le bâtiment n'a éprouvé aucun déplacement, ni qu'aucun de ses éléments n'est venu heurter la victime. En conséquence, cette dernière, qui ne vise que l'art. 1386 C. C. F. dans son assignation introductive d'instance, et a ainsi limité la portée du débat, doit être déboutée de sa demande en dommages-intérêts <sup>1</sup>.

Notons encore que la chute devant être celle de matériaux incorporés au bâtiment, l'art. 1386 n'est pas applicable à la chute d'objets posés sur le rebord des fenêtres.

2. *Le vice de construction ou le défaut d'entretien* : Il ne suffit pas que le dommage causé par le bâtiment provienne de sa ruine. Il faut encore, selon l'art. 1386 C. C. F., que la ruine ait pour cause un défaut d'entretien ou un vice de construction.

Il appartient donc à la victime de prouver que la ruine lui ayant causé préjudice provient d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien. Mais elle n'a pas à démontrer que la cause alléguée est imputable à une faute du défendeur.

« Il suffit que l'une de ces deux causes existe objectivement pour que la responsabilité du propriétaire soit encourue » <sup>2</sup>. Ensuite, la victime doit prouver qu'il y a un lien de causalité entre le défaut d'entretien ou le vice de construction et le dommage subi.

Dès que le dommage provient d'une autre cause que le défaut d'entretien ou le vice de construction, on n'applique plus l'art. 1386 du code civil ; il en est ainsi de l'écroulement d'une maison dû à l'explosion de matières inflammables qui se trouvent dans l'immeuble. Dans ce cas, l'art. 1386 ne rend responsable le propriétaire d'un bâtiment du dommage causé par la ruine de ce dernier que lorsqu'elle est survenue par suite de défaut d'entretien ou de vice de construction. En conséquence, le propriétaire ne peut être déclaré responsable de l'accident causé par une pierre détachée de la façade

---

<sup>1</sup> Lalou, op. cit., p. 711.

<sup>2</sup> Idem, p. 712.

de cet immeuble que si un vice de construction ou un défaut d'entretien est prouvé par le demandeur.

Le vice de construction peut résulter d'une erreur de construction ou d'une malfaçon compromettant la solidité de l'ouvrage. Son appréciation varie avec l'état de la technique.

Le mauvais entretien suppose une négligence que ne commettrait pas un propriétaire consciencieux<sup>1</sup> ; d'autre part, la vétusté est assimilée à un défaut d'entretien<sup>2</sup>.

Défaut d'entretien : Sourdat estime que le propriétaire « devait faire les réparations nécessaires à la solidité du bâtiment, et, à cet effet, le faire visiter par des gens de l'art, aux époques convenables »<sup>3</sup>.

Une question se pose : à qui incombe la responsabilité du défaut d'entretien des bâtiments scolaires communaux ? La Commune propriétaire, qui n'a pas entretenu les locaux, est certainement responsable des accidents qui s'y produisent en raison de ce mauvais entretien. En outre l'Etat qui, en vertu de la loi du 30 octobre 1866 et du décret du 18 janvier 1887, a le devoir de veiller à ce que les locaux d'une école publique soient dans un état tel que les élèves n'y soient exposés à aucun danger, est aussi responsable pour ne s'être pas acquitté de l'obligation qui lui était imposée (Conseil d'Etat, 4 novembre 1927).

3. *Autres causes de dommage* : Si le dommage provient d'une cause autre que le défaut d'entretien ou le vice de construction, l'article 1386 du code civil ne s'applique plus ; par exemple, dans le cas d'un incendie<sup>4</sup>.

Une loi du 7 novembre 1922 (adjonction à l'alinéa 1 de l'art. 1384 du code civil) soumet au droit commun de la responsabilité les dommages résultant d'un incendie.

Par contre, le propriétaire d'un bâtiment incendié est responsable du dommage causé par la chute des ruines du bâtiment incendié ; ruines qu'il se devait de consolider pour écarter tout danger, s'il ne les faisait pas disparaître immédiatement.

<sup>1</sup> Civ. 28 janvier 1936 (précité).

<sup>2</sup> Grenoble, 10 février 1892, S. 1893, II, p. 205.

<sup>3</sup> Sourdat, op. cit., p. 514.

<sup>4</sup> Dans le sens de la non-application de l'art. 1386 en cas d'incendie, Josserand, op. cit., p. 284 ; Lalou, op. cit., p. 712.

Travaux de construction et de réparation : La jurisprudence a décidé que la présomption de l'art. 1386 ne s'appliquait pas aux dommages causés par la ruine des bâtiments en construction<sup>1</sup>.

« Le propriétaire d'une maison en construction ayant traité à forfait avec un entrepreneur pour l'exécution des travaux, qui ne s'est point mêlé à ces travaux, pas plus qu'aux achats de matériaux, et qui n'a commis aucune faute personnelle, n'encourt aucune responsabilité à raison de l'accident (la mort d'un passant) causé par la chute d'une pierre qui s'est détachée de la maison pendant l'exécution des travaux »<sup>2</sup>.

Travaux de démolition : les accidents causés par la ruine d'un bâtiment au cours des travaux de démolition ne sont pas soumis à l'art. 1386 C. C. F. puisqu'ils ne proviennent pas d'un vice de construction<sup>3</sup>. Cependant, si l'accident survenu au cours des travaux de démolition provient, non pas des travaux eux-mêmes, mais du mauvais entretien ou d'un vice de construction, l'art. 1386 pourra s'appliquer.

Fait de guerre : La ruine d'un bâtiment par fait de guerre ne donne pas ouverture à la présomption de l'art. 1386 C. C. F. ; non pas, comme certains arrêts le disent, parce que c'est l'Etat et non le propriétaire qui est gardien, mais parce que la ruine n'est pas imputable à un défaut de construction ou à un défaut d'entretien, ou parce que le fait de guerre constitue un cas de force majeure.

Selon la jurisprudence<sup>4</sup>, « lorsqu'un mur a été si gravement endommagé par les bombardements que sa solidité était compromise et qu'il a été frappé d'alignement pour permettre la réalisation du plan de reconstitution de la commune, et que le propriétaire du mur n'a pu ni reconstituer ni faire réparer son immeuble dont la ruine n'a pas été causée par défaut d'entretien ou vice de construction, aucune faute ou présomption de faute, en cas de dommages causés aux tiers par l'effondrement du mur, ne peut être retenue à la charge du propriétaire ».

Si un dommage est causé par la ruine d'un bâtiment déjà sinistré précédemment, la victime peut assigner le propriétaire, en

<sup>1</sup> Montpellier, 13 janvier 1954, J. C. P. 1954, IV, p. 146.

<sup>2</sup> Req. 2 août 1897, D. 1897, I, p. 612.

<sup>3</sup> Montpellier, 9 juin 1928, Gaz. Pal. 1928, II, p. 170 ; Savatier, op. cit., p. 563.

<sup>4</sup> Req. 18 janvier 1926, Gaz. Pal., 1926, I, p. 430.

vertu de l'art. 1386 C. C. F., pour défaut d'entretien ; il importe peu de savoir à qui, du propriétaire ou de l'Etat, incombaient les travaux d'arasement ou de réparation ; la question n'a d'intérêt qu'en ce qui concerne la possibilité d'un recours du propriétaire contre l'Etat.

En cas de force majeure : Le propriétaire ne peut être actionné au moyen de l'art. 1386 C. C. F. (tremblement de terre, inondation). La force majeure peut empêcher le propriétaire de faire des travaux d'entretien qui auraient été nécessaires. Aussi n'est pas jugé responsable le propriétaire qui a été dans l'impossibilité d'entretenir sa maison, par suite de l'envahissement du territoire par l'ennemi<sup>1</sup>.

En cas de fait d'un tiers : Il s'agit ici d'un cas où le dommage dont la victime demande réparation a pour cause le fait d'une personne autre que le défendeur. Il est certain que le défendeur peut s'exonérer totalement lorsque le fait d'un tiers est la seule cause du dommage et lorsque aucune présomption de responsabilité ne pèse sur lui.

En cas de faute de la victime : Si elle a été la cause exclusive du préjudice, le propriétaire ne sera pas responsable, parce que le préjudice n'est pas dû à un vice de construction ou à un défaut d'entretien. Par contre, si le propriétaire et la victime se trouvent conjointement en faute, il y a partage des responsabilités<sup>2</sup>.

## CHAPITRE VI

### Autres questions relatives à la responsabilité du propriétaire

1. Le fardeau de la preuve.
2. La nature de la réparation du dommage.
3. Action préventive.
4. Prescription.

<sup>1</sup> Josserand, *op. cit.*, p. 284 ; Nancy, 10 novembre 1952, D. 1952, p. 788.

<sup>2</sup> Trib. adm. Grenoble, 26 janvier 1955, D. 1955, p. 802 ; Planiol, Ripert et P. Esmein, *op. cit.*, p. 851 (même solution).

## A — En droit suisse.

1. *Le fardeau de la preuve* : Le lésé ne doit pas prouver seulement l'existence du dommage, mais il est aussi tenu de prouver que le dommage a été causé par un défaut d'entretien ou un vice de construction. « Toutefois, il est des hypothèses où, d'après la nature des choses ou l'expérience de la vie, l'accident survenu permet de présumer un vice de construction ou un défaut d'entretien ; il incombe alors au propriétaire d'établir que le défaut constaté ne lui est pas imputable, parce que ce défaut serait le fait d'un tiers, l'œuvre de la victime, l'effet d'une force majeure ou un cas fortuit »<sup>1</sup>.

2. *Nature du dommage* : La nature du dommage n'a aucune importance ; il peut être corporel, matériel, moral, etc.

Dommage causé aux personnes, tel que la mort ou les lésions corporelles : Les art. 45 et 46 du code des obligations seront applicables.

Dommages causé aux biens : Exemple : le locataire d'une maison écroulée pourra demander réparation du seul fait qu'il aura été forcé de déménager précipitamment et de louer un autre appartement.

Selon l'art. 44 C. O., le juge déterminera l'indemnité calculée en proportion du dommage, et non selon la gravité de la faute. Le juge condamnera en général le propriétaire à une réparation intégrale du dommage, et il y aura souvent aggravation, spécialement en cas de détérioration d'objets précieux ou d'œuvres d'art.

Le mode de réparation est fixé par le juge, mais en fait, la réparation en espèces (argent) est toujours ordonnée, à moins que le lésé ne préfère que les choses soient remises en état par le propriétaire.

3. *Action préventive* : Il va sans dire que pour parler d'une responsabilité civile, il faut qu'un dommage ait été causé. Mais, avant tout dommage, il se peut qu'un bâtiment ou un ouvrage présente un danger pour autrui ; un mur brisé, par exemple, pourra

---

<sup>1</sup> J. T. 1937. p. 543.

entraîner un dommage pour quelqu'un en cas d'effondrement. La loi (art. 59 C. O.) accorde alors un droit à celui qui se trouve menacé. En effet, d'après le dit article, « celui qui est menacé d'un dommage provenant du bâtiment ou de l'ouvrage d'autrui a le droit d'exiger du propriétaire que celui-ci prenne les mesures nécessaires pour écarter le danger. Sont réservés les règlements de police concernant la protection des personnes et des propriétés ».

Si le propriétaire refuse d'obtempérer, l'individu menacé pourra s'adresser au juge pour obtenir la permission de prendre les mesures nécessaires lui-même. Les dépenses faites seront à la charge du propriétaire.

Cette action s'appelle action préventive. Le juge ne recherchera pas la faute du propriétaire. Il suffit que le bâtiment ou autre ouvrage représente un danger éventuel et qu'on puisse l'empêcher en prenant une certaine mesure. Le fait de ne pas avoir agi selon l'art. 59 C. O. n'empêche point de recourir à l'art. 58 C. O.

4. *La prescription* : Le mode le plus remarquable d'extinction de l'action en responsabilité est la prescription. Selon l'art. 60 C. O., l'action en réparation du lésé contre le propriétaire est soumise à une prescription d'un an, à partir du jour où la partie lésée a eu connaissance du dommage ainsi que de la personne qui en est l'auteur. L'auteur du dommage sera facilement connu, puisque c'est le propriétaire en tant que tel de l'ouvrage défectueux. En tout cas, il faut que la personne responsable soit connue, et cette connaissance doit être suffisamment précise pour que le demandeur puisse agir avec des chances de succès.

## B — En droit français.

1. *Fardeau de la preuve et moyen d'exonération de la présomption* : Tenue d'établir le défaut d'entretien ou le vice de construction, la victime est certainement dans une situation moins avantageuse que si elle pouvait invoquer l'art. 1384 C. C. F., du moins est-elle dans une situation meilleure que celle qui lui serait faite par le droit commun de la responsabilité (art. 1382-1383 C. C. F.), où elle doit établir une faute du propriétaire. L'art. 1386 C. C. F. lui accorde

réparation dès qu'elle prouve soit le défaut d'entretien, soit le vice de construction.

Comme Mazeaud le dit, « en faisant cette preuve, elle prouve par là-même le plus souvent la négligence, donc la faute du propriétaire : un propriétaire diligent entretient ses bâtiments et remédie aux vices de construction. Il se peut cependant qu'aucune faute ne puisse être relevée à l'encontre du propriétaire, soit que, venant d'acheter l'immeuble, il n'ait pas eu le temps matériel de procéder aux travaux nécessaires, soit qu'il n'ait eu aucun moyen de connaître l'existence du vice de construction. L'action formée contre lui sur le terrain de l'art. 1382 C. C. F. serait alors repoussée, tandis qu'elle réussira sur le terrain de l'art. 1386. Il y a donc bien une dérogation. légère il est vrai, apportée au droit commun de la responsabilité »<sup>1</sup>.

Selon la jurisprudence, du jour où la victime a démontré, soit le défaut d'entretien, soit le vice de construction, le propriétaire est responsable du dommage qui en est la conséquence ; il ne lui servirait à rien de démontrer qu'il n'a pas commis de faute ; il ne peut donc s'exonérer de la présomption de faute qui pèse contre lui-même en prouvant que l'architecte ou l'entrepreneur qu'il a choisi était incompetent<sup>2</sup>.

Le propriétaire est responsable du dommage causé par la ruine de son bâtiment, cela en raison du vice de construction, et même s'il a ignoré ce vice et si aucune faute personnelle ne lui est imputable<sup>3</sup>.

Notons enfin que le propriétaire ne peut invoquer qu'un cas de force majeure ou un cas fortuit (tremblement de terre, cyclone, foudre, fait de guerre, bombardement, inondation). Si un tel événement est la cause de la ruine, l'art. 1386 C. C. F. n'est pas applicable, puisque la ruine n'est pas due à un vice de construction ou à un défaut d'entretien.

*2. Nature de la réparation du dommage :* En droit français, le propriétaire est tenu de réparer le dommage causé par la ruine du bâtiment.

---

<sup>1</sup> Mazeaud, op. cit., p. 43.

<sup>2</sup> Civ. 21 juin 1930, Gaz. Pal. 1930, II, p. 337.

<sup>3</sup> Mazeaud, op. cit., p. 44.

La réparation du dommage doit être entière. Néanmoins, si la maison voisine était ornée de peintures, de statues, d'objets d'art, les juges pourront, suivant les circonstances, diminuer le chiffre d'indemnité, et le maintenir dans de justes limites.

3. *Action préventive.* Est-il nécessaire que la chute soit un fait accompli ou une simple menace de ruine suffit-elle pour engager une action contre le propriétaire en vertu de l'art. 1386 C. C. F. ? Nous avons vu que l'ancien droit français et le droit romain permettaient une action préventive (*actio damni infecti*) de la victime éventuelle qui pouvait exiger l'envoi en possession. Les rédacteurs du code civil n'ont admis aucune action préventive. Le voisin a droit à réparation après l'accident ; auparavant, il pourra seulement, selon la loi, s'adresser à l'autorité administrative, qui ordonnera peut-être les mesures utiles. En fait, la jurisprudence permet au voisin menacé de se fonder sur l'art. 1382 C. C. F. pour contraindre le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine à procéder aux réparations et démolition nécessaires<sup>1</sup>. La règle est expressément formulée dans certains codes étrangers, comme le code polonais des obligations de 1934<sup>2</sup>.

4. *La prescription* : L'action en dommages-intérêts en raison du préjudice éprouvé se prescrit par 30 ans.

---

<sup>1</sup> Idem, p. 37-38. Cf. Plantey, *La législation des immeubles menaçant ruine*, D. 1951, chr., p. 145. L'administration peut notamment ordonner la démolition de l'immeuble : Cons. d'Etat, 13 janvier 1933, S. 1933. 3. 45.

<sup>2</sup> Art. 151 al. 2 : « Celui qui est menacé d'un dommage provenant de la ruine d'un bâtiment ou d'une autre installation, peut exiger du possesseur qu'il prenne les mesures conservatoires nécessaires pour écarter le danger imminent et faute par le possesseur de le faire, il peut être autorisé par le Tribunal à prendre des mesures conservatoires aux frais du possesseur ». (Traduction Suezkowski, Wasilkowski et H. Mazeaud. Sirey, 1935).

## CHAPITRE VII

# Le droit de recours du propriétaire

### A — En droit suisse.

Selon l'art. 58 al. 2 du code des obligations, « est réservé son recours contre les personnes responsables envers lui de ce chef » ; le propriétaire a un droit de recours contre les personnes qui sont responsables envers lui de la construction ou de l'entretien de l'ouvrage. Sera en premier lieu responsable celui qui a causé le dommage d'une manière illicite. Sont contractuellement responsables des défauts de l'ouvrage, le vendeur, l'entrepreneur qui a construit, puis les personnes qui, pour des raisons déterminées, étaient tenues de surveiller ou d'entretenir l'ouvrage, c'est-à-dire le locataire, le fermier, l'usufruitier, etc.

1. *Le vendeur* : Le propriétaire dispose de l'action récursoire contre la personne qui lui a vendu le bâtiment ou autre ouvrage. Car le vendeur, selon les art. 219 al. 3 et 210 C. O., doit garantir que la chose vendue est exempte de tout défaut.

Selon l'art. 219 al. 3 C. O., « l'action en garantie pour les défauts d'un bâtiment se prescrit par cinq ans à compter du transfert de propriété ». Le délai de prescription commence à courir dès le moment où la propriété du bâtiment est transférée.

Selon l'art. 210 C. O., ce délai de 5 ans peut être prolongé conventionnellement par les parties ; dans ce cas, la suspension et l'interruption de la prescription sont réglées par les art. 134, 135 ss.

L'acheteur qui actionne le vendeur en dommages-intérêts de la chose vendue n'a pas à prouver la faute du vendeur ; c'est à ce dernier de prouver qu'il n'a pas commis de faute<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> J. T. 1938, p. 306.

2. *L'entrepreneur* : De même, le propriétaire a un droit récursoire contre l'entrepreneur (art. 369, 370, 371 C. O.), car il se peut que ce dernier n'ait pas exécuté son engagement comme il le devait.

Le cas le plus simple est le suivant : le propriétaire a fait construire le bâtiment par un entrepreneur ; après la livraison, le dommage se produit par suite d'un vice de construction.

Nous avons vu que le propriétaire a un droit de recours contre l'entrepreneur en cas de dommage causé par le vice de construction ; mais le propriétaire ou le maître perd tous ses droits à la garantie contre les défauts dans trois cas : « d'abord, lorsqu'il a lui-même occasionné ces vices, directement ou en raison des ordres qu'il a donnés, ou en dérogeant aux avis formels de l'entrepreneur signalant les défauts de la matière fournie par le maître (369) ; ensuite, dès qu'il a accepté l'ouvrage expressément ou tacitement, c'est-à-dire notamment en omettant la vérification et l'avis prévus par la loi (370) ; enfin, en cas de prescription de ses droits »<sup>1</sup>.

La prescription est la même que dans la vente (art. 371 al. 1, 210 et 219 al. 3). L'action fondée sur les défauts d'une construction immobilière se prescrit également par cinq ans, mais les parties peuvent prolonger conventionnellement ce délai.

Selon la jurisprudence<sup>2</sup>, « le délai de prescription de cinq ans de l'action du maître contre l'entrepreneur ou l'architecte, en raison des défauts d'une construction immobilière peut être prolongé conventionnellement. Une pareille prolongation découle de stipulations telles que « Verlängerung der Garantiezeit » ou « der Garantiefrist », prolongation de la durée ou du délai de garantie.

Et cette action peut être dirigée non seulement contre l'entrepreneur, mais aussi contre l'architecte ou l'ingénieur qui ont collaboré à la construction de l'ouvrage (art. 371 al. 1 C. O.). Le délai de prescription représente pour le maître une extension du délai ordinaire de prescription (cinq ans), qui s'applique généralement au travail des architectes et des ingénieurs, selon les règles du mandat, et selon la jurisprudence qui dit : « Lorsque l'entrepreneur (architecte ou ingénieur) a induit le maître en erreur intention-

---

<sup>1</sup> Guhl, *Le droit fédéral des obligations*, p. 296.

<sup>2</sup> J. T. 1937, p. 521.

nellement, l'action dérivant des défauts de la construction se prescrit par dix ans à compter de la réception »<sup>1</sup>.

Dans le cas où le dommage se produit lors de la construction d'un bâtiment, l'art. 58 C. O. sera applicable. Selon le Tribunal fédéral, le constructeur répond de tout dommage ; aussi bien les réparations que le maître en tant que propriétaire a dû payer aux tiers lésés, que les pertes occasionnées par le fait que l'ouvrage n'a pu être utilisé<sup>2</sup>.

Dans certains cas, la responsabilité peut se répartir entre le maître et le constructeur. Il est possible aussi que le propriétaire doive surveiller les travaux, par exemple dans le cas où les connaissances techniques du maître sont supérieures à celles de l'entrepreneur.

En droit allemand, en cas de recours du propriétaire contre le constructeur, le code civil allemand (art. 638) prévoit une responsabilité du constructeur pour les défauts de la chose, de six mois pour les ouvrages ordinaires, d'un an pour les ouvrages unis au fonds et de cinq ans pour les constructions.

3. *Le locataire* : Le propriétaire a le droit de recours contre le locataire, si celui-ci est chargé de réparations du bâtiment au sens des art. 261 al. 3 et 263 al. 2 C. O. Selon l'art. 261 al. 3 C. O., s'il y a lieu de faire des réparations incombant au bailleur, ou si un tiers élève des prétentions sur la chose louée, le preneur est tenu d'en aviser immédiatement le bailleur, sous peine de dommages-intérêts.

Lorsque le preneur a la possession de la chose, il est tenu, selon les règles de bonne foi, de veiller sur la chose pour que le propriétaire ne subisse aucun préjudice. La loi impose au locataire d'aviser le bailleur des réparations incombant à celui-ci (art. 263 C. O.) ou des prétentions émises par des tierces personnes. L'avis n'est soumis à aucune forme : il peut être une simple déclaration au bailleur, et il sera superflu si le bailleur a déjà eu connaissance de ce fait. Le preneur qui omet d'informer le bailleur doit réparer le dommage qui eût pu être évité, si l'avis avait été donné à temps.

<sup>1</sup> J. T. 1933, p. 162.

<sup>2</sup> R. O. XVI, p. 762.

4. *Cas d'usufruit* : Le propriétaire a aussi un droit de recours contre l'usufruitier si le dommage est dû à l'absence d'une réparation incombant à l'usufruitier ; il en est de même si l'usufruitier néglige d'informer le propriétaire de la nécessité de la réparation, ou s'il en empêche l'exécution, selon l'art. 764 C. C.

Le propriétaire aura aussi un droit de recours contre ceux qui se sont chargés par contrat de l'entretien du bâtiment, par exemple le concierge.

De plus, en dehors de tout rapport contractuel, il pourra actionner toute personne qui serait responsable du défaut d'entretien de par l'art. 41 C. O.

Il a d'autre part un droit de recours en vertu de l'art. 41 C. O. contre la personne, l'entrepreneur par exemple, qui, par sa faute ou son imprudence, est responsable du vice de construction. Comme nous avons vu, le cumul d'actions délictuelle et contractuelle est possible.

Le propriétaire pourra actionner l'entrepreneur en vertu de l'art. 41 et cette action sera soumise à la prescription de l'art. 60 C. O. L'entrepreneur dispulé pourra être attaqué encore pendant cinq ans quant à sa responsabilité contractuelle ; sa responsabilité découlera non seulement du vice de construction, mais de la preuve faite par le lésé qu'il a commis une faute ou une négligence dans la construction de la maison. Il répondra aussi de la faute de ses ouvriers selon les art. 55 et 101 C. O.

## B — En droit français.

Le propriétaire condamné a plusieurs possibilités de recours ; l'étude de ces recours montre que la dérogation apportée au droit commun de la responsabilité n'atteint que bien faiblement le propriétaire. Selon Lalou, « l'art. 1386 C. C. F. n'est qu'en apparence seulement une charge pour la propriété »<sup>1</sup>.

Tenu d'indemniser la victime en vertu de la présomption de l'art. 1386 C. C. F., le propriétaire peut d'abord recourir contre le tiers responsable du vice de construction ou du défaut d'entretien.

---

<sup>1</sup> Lalou, *op. cit.*, p. 709.

En ce qui concerne le défaut d'entretien, si la charge d'entretenir le bâtiment pèse sur le propriétaire seul, ce dernier n'a évidemment aucun recours.

1. *Le vendeur* : Le défaut d'entretien peut ne pas être imputable au propriétaire actuel, mais au vendeur. Selon Mazeaud, « pour savoir si l'acheteur peut alors recourir contre le vendeur, il suffit d'appliquer les principes généraux qui gouvernent la responsabilité contractuelle du vendeur : sauf convention contraire, le vendeur n'est garant que des vices cachés ; c'est donc seulement si le défaut d'entretien, cause de la ruine, a été ignoré de l'acheteur et a pu être ignoré sans négligence que ce dernier aura un recours »<sup>1</sup>.

2. *L'entrepreneur* : Lorsque le propriétaire a construit lui-même son bâtiment, il ne peut évidemment se retourner contre personne si l'immeuble vient à s'écrouler par suite d'une construction défectueuse. Il en est de même lorsque, employant des ouvriers, il a dirigé lui-même les travaux, ou s'il a imposé ses conceptions à l'architecte et à l'entrepreneur, ou encore s'il a assumé la direction personnelle des travaux ; il n'a alors aucun recours partiel.

Généralement, le propriétaire remet le soin de construire à un architecte et à un entrepreneur ; s'il existe un vice de construction, il n'en est pas responsable. Le vice de construction constituant l'inexécution de l'obligation contractuelle assumée par l'architecte ou l'entrepreneur à l'égard du propriétaire, ce dernier peut se retourner contre l'architecte ou l'entrepreneur responsable<sup>2</sup>.

A la réception des travaux, le propriétaire libère l'architecte ou l'entrepreneur de toute responsabilité, avec une prescription de 10 ans qui court à compter de la réception des gros ouvrages (art. 1792 et 2270 C. C. F.). A la réception aussi, l'architecte et l'entrepreneur sont libérés des petites malfaçons visant le gros œuvre après 10 ans. « Aucune action en responsabilité ne sera éteinte avant 10 ans »<sup>3</sup>.

Lorsque l'acceptation des travaux a été obtenue frauduleusement,

---

<sup>1</sup> Mazeaud. op. cit., p. 46.

<sup>2</sup> Planiol, Ripert et Rouast, *Traité pratique de droit civil français*, XI, p. 185 et ss.

<sup>3</sup> Ch. réun. 2 août 1882, S. 1882, I, p. 5.

c'est-à-dire lorsque l'architecte et l'entrepreneur ont trompé le maître de l'ouvrage, soit en cachant par des revêtements les vices apparents, soit en ne révélant pas les vices cachés qu'ils connaissaient, la prescription par dix ans à compter de la réception des travaux ne peut être invoquée.

En effet, le consentement donné par le maître de l'ouvrage au moment de la réception ayant été obtenu par le dol (art. 1116 C. C. F.), la convention que constitue la réception est nulle ; elle ne peut donc produire aucun effet.

Pour les vices cachés, certains arrêts soutiennent que la prescription décennale est inopposable au propriétaire. La réception des travaux fût-elle définitive, le propriétaire n'en conserve pas moins un recours contre son constructeur à raison des vices cachés de l'ouvrage, desquels ce dernier est responsable même après 10 ans<sup>1</sup>.

3. *Le locataire* : Si la ruine résultait de l'inexécution de réparations incombant au propriétaire, le seul fait que le locataire n'ait pas prévenu son propriétaire de la nécessité des réparations ne suffit pas à justifier le recours du propriétaire<sup>2</sup>.

Le propriétaire ne pourra pas non plus recourir si les réparations étaient déjà nécessaires au moment de l'entrée en jouissance de l'usufruitier ou par le locataire. Aux termes de l'arrêt, lorsque le bâtiment a été loué, le propriétaire en demeure responsable, même si, faute d'état des lieux à l'entrée, le locataire est censé l'avoir pris en bon état et s'il n'a pas mis le bailleur en état d'exécuter les travaux nécessaires. Le propriétaire, en effet, a le devoir d'exercer une surveillance normale sur son immeuble, et ce malgré la présence du locataire<sup>3</sup>.

Le propriétaire peut être déchargé, soit en totalité, soit partiellement de l'obligation d'entretien. Ainsi, lorsqu'un droit d'usufruit est exercé sur un bâtiment, l'usufruitier est chargé d'effectuer certains travaux (art. 605 C. C. F.). Il en va de même pour le locataire ou le fermier (art. 1754 C. C. F.). Si la ruine a pour cause

---

<sup>1</sup> Trib. civ. Seine, 26 février 1929, Gaz. Pal. 1929, I, p. 733.

<sup>2</sup> Req. 4 juillet 1905, D. 1906, I, p. 245.

<sup>3</sup> Civ. 28 janvier 1936 (précité).

le fait que l'usufruitier ou le preneur n'a pas effectué les réparations lui incombant, le propriétaire pourra se retourner contre lui.

Le propriétaire peut encore avoir chargé spécialement quelqu'un de s'occuper de son immeuble ou d'entretenir son bâtiment. Que cette personne soit ou non son préposé (ou son gérant), le propriétaire conserve une possibilité de se retourner contre elle, d'après les règles de la responsabilité contractuelle.

En ce qui concerne un bâtiment déjà sinistré (fait de guerre), le propriétaire ne se trouve pas déchargé de la responsabilité d'entretien, et il n'a pas de recours contre l'Etat quand il s'agit d'un bâtiment à réparer. Car l'Etat ne finance pas les travaux de réparation. Par contre, quand le bâtiment doit être arasé, le propriétaire a un recours contre l'Etat, car c'est ce dernier qui a la charge d'effectuer les travaux d'arasement des bâtiments sinistrés menaçant ruine.

Dans le cas d'un recours basé sur une action délictuelle : la doctrine française conteste généralement cette responsabilité délictuelle de l'entrepreneur. Laurent estime que « l'art. 1382 C. C. F. ne peut être invoqué par un contractant contre un autre ; mais l'entrepreneur serait bien responsable en vertu de cet article vis-à-vis des tiers et cela pendant trente ans »<sup>1</sup>.

Seuls Aubry et Rau admettent, dans une certaine mesure, le concours des deux actions<sup>2</sup>.

## CHAPITRE VIII

# La responsabilité du propriétaire en matière de droits réels et de droit des obligations

Le propriétaire, en usant de son droit de propriété, doit veiller à ne pas outrepasser ses limites. Car user de ce droit sans tenir compte de la loi, entraîne une lourde responsabilité pour le propriétaire.

---

<sup>1</sup> Laurent, *op. cit.*, XXII, p. 27.

<sup>2</sup> Aubry, Rau, *op. cit.*, IV, p. 533.

Cette responsabilité n'est pas engagée seulement envers les voisins, mais aussi envers ceux qui ont un droit réel sur l'immeuble (usufruit, gage ou servitude), ou ceux qui ont un droit personnel obtenu par un contrat (acte de procuration, contrat de travail ou de bail), ou enfin envers toute personne qui subit un dommage provenant de l'usage abusif du droit de propriété<sup>1</sup>.

Selon l'art. 679 C. C., la responsabilité du propriétaire repose sur le principe de la responsabilité objective, c'est-à-dire de causalité; ce qui constitue une exception, parmi les règles concernant les actes illicites, fondées sur le principe de la faute. On peut même dire que la responsabilité du propriétaire afférente à l'usage de son droit de propriété est plus lourde que celle citée dans l'art. 58 C. O. concernant les bâtiments ou autres ouvrages. En effet, d'après l'art. 58 C. O., le propriétaire peut se libérer de la responsabilité, s'il prouve qu'il n'existe aucun vice dans la construction de son bâtiment et qu'il n'est pas mal entretenu; tandis que l'art. 679 C. C. ne lui reconnaît aucune possibilité de cet ordre.

Mais si aucun dommage n'est encore survenu, la personne qui en craint un a le droit de demander protection. Par exemple, si un propriétaire entreprend de construire une porcherie sur son terrain, les voisins peuvent l'en empêcher, en prouvant qu'ils seront lésés par la mauvaise odeur qui en découlera<sup>2</sup>. Dans ce cas, il est possible d'intenter une action négatoire. S'il y a dommage persistant, sous réserve du droit d'action en dommages-intérêts, on peut intenter une action négatoire. Si le dommage a eu lieu, on intente seulement l'action en dommages-intérêts.

Il faut tenir compte de ce que ne pas avoir effectué un préavis que n'exige point la loi ne peut être considéré comme une faute concomitante, et de ce que l'art. 679 C. C. règle la responsabilité objective d'une manière très claire en invitant le propriétaire à prendre toutes précautions utiles.

Pour que la responsabilité du propriétaire soit établie, la loi exige les conditions suivantes :

---

<sup>1</sup> A. T. F. 1938, II, p. 137; J. T. 1938, p. 518.

<sup>2</sup> Tuor, op. cit., p. 507; A. T. F. 42, II, p. 436; J. T. 1917, p. 20; A. T. F. 42, II, p. 451; J. T. 1918, p. 34.

1. *L'usage de l'immeuble* : L'exercice du droit doit concerner un immeuble. Mais il n'est pas exigé que cet immeuble soit une construction ou un bâtiment. Sinon, l'art. 679 C. C. aurait fait double emploi avec les dispositions du code des obligations suisse. Nous ne croyons pas que la législation ait visé à une telle confusion.

Donc le propriétaire sera toujours responsable, quelle que soit la nature ou l'espèce de l'immeuble, qu'il s'agisse de l'immeuble proprement dit, de ses parties intégrantes ou de ses produits naturels, ou que le dommage découle de l'usage d'un droit réel enregistré indépendamment et à perpétuité.

Il ne sera pas question de responsabilité de cette sorte pour les biens mobiliers, auxquels on applique les dispositions générales du droit des obligations.

2. *L'usage du droit de propriété doit être abusif* : Selon l'expression de la loi, « le propriétaire doit outrepasser son droit ».

Le propriétaire sera responsable si l'usage de son droit est abusif. Il est sans importance qu'il y ait ou non faute, ou que le propriétaire ait pris ou non toutes les mesures nécessaires. Car la loi rattache cette responsabilité à des principes objectifs. Par exemple, le propriétaire sera responsable du dommage causé par l'explosion d'une machine à vapeur installée dans son immeuble. Qu'il ait fait examiner par des spécialistes cette machine avant son installation et qu'il ait obtenu un rapport établissant l'absence de tout danger ne le libérera pas de sa responsabilité.

Le propriétaire est responsable dans le cas où il a usé lui-même de son droit de propriété. Si c'est une tierce personne qui en a usé, soit légalement, soit illégalement, le propriétaire ne sera pas responsable. Par exemple, si une personne tombe dans un fossé creusé par le locataire, le propriétaire n'en sera pas tenu responsable.

Si un employé du propriétaire ou une personne à son service cause le dommage, lors de l'usage de l'immeuble, le propriétaire sera responsable, en vertu non pas de l'art. 679 C. C., mais de l'art. 55 C. O. Dans le cas où le dommage découle conjointement de l'usage abusif du droit de propriété par le propriétaire et d'un acte illicite d'une tierce personne, ils seront responsables solidairement (art. 51 C. O.).

3. *Le dommage doit être un résultat de l'usage du droit de propriété* : Il doit exister un rapport de causalité entre l'acte nuisible et la propriété de l'immeuble. Il faut que le dommage provienne de l'usage abusif du droit de propriété.

Un dommage causé sur ou par l'immeuble n'impliquera pas forcément la responsabilité du propriétaire. Par exemple, si le propriétaire blesse l'animal d'autrui, pendant une chasse sur son terrain, il sera responsable selon l'art. 41 C. O. L'art. 679 C. C. ne sera pas applicable, car le fait de chasser ne dépend pas de l'usage du droit de propriété ; en effet, n'importe qui, sans en être le propriétaire, peut aussi chasser sur le même terrain. De même, si le dommage est causé par un événement naturel ou par une force majeure, le propriétaire ne sera pas responsable non plus. Si, par exemple, une maison a été démolie à la suite d'un tremblement de terre ou si la chute d'arbres à la suite d'un orage lèse les voisins, le propriétaire ne sera point responsable. Mais on considère comme usages abusifs du droit de propriété le fait de ne pas avoir démolì un mur incliné, de causer l'effondrement des murs ou de faire périr les arbres du voisin en creusant des fondements très profonds, d'employer une demeure comme entrepôt pour des marchandises très lourdes ou des matières explosives.

Malgré l'énoncé précis de l'article, Wieland<sup>1</sup> estime que cette responsabilité vise toute personne pouvant agir efficacement et directement sur l'immeuble ; c'est-à-dire que si l'usage du droit de propriété est transmis à une tierce personne, celle-ci doit être tenue pour responsable.

4. *Le dommage* : Il va sans dire que l'usage abusif du droit de propriété doit causer un dommage. Si c'est un dommage matériel, les règles concernant les actes illicites seront applicables et la responsabilité du dommage sera fixée en considération de la faute du propriétaire et de la faute concomitante du lésé (art. 43-44 C. O.).

S'il y a lésion corporelle ou mort d'homme, les art. 45 et 47 du code des obligations seront appliqués.

---

<sup>1</sup> Wieland, *Les droits réels dans le code civil suisse*, I, p. 299, l'art. 679 C. C.

5. *Prescription* : L'art. 679 C. C. ne détermine pas le délai de prescription de la responsabilité du propriétaire. Mais, comme elle représente un cas particulier de la responsabilité découlant d'un acte illicite, le délai de prescription cité dans l'art. 60 C. O. doit lui être appliqué.

Le propriétaire sera donc libéré de sa responsabilité un an après la date à laquelle il a eu connaissance du dommage et dix ans après la date à laquelle celui-ci a été causé.



## DEUXIÈME PARTIE

La responsabilité du propriétaire  
d'autres ouvrages en droit français



## Généralités

Dans l'art. 1384 al. 1 C. C. F., il est question de la responsabilité des dommages causés par les choses inanimées. Sont compris les ascenseurs, tramways, etc., lesquels sont considérés comme ouvrages par le droit suisse.

En France, il n'y a pas, comme en Suisse, de lois ordinaires sur les chemins de fer et les installations électriques. C'est pourquoi on doit appliquer l'article précité.

Nous pouvons dire, en somme, que ni le code civil français, ni la jurisprudence française ne contiennent de principe particulier aux notions d'ouvrage et de propriétaire d'ouvrage.

Dans l'art. 1384 al. 1, il s'agit, non pas de la responsabilité du propriétaire, mais de celle des gardiens. Le propriétaire est responsable s'il est en même temps gardien.

Pendant près d'un siècle, les commentateurs de ce texte légal n'y voyaient qu'une introduction aux dispositions suivantes du code concernant le droit de la responsabilité.

Cette doctrine du XIX<sup>e</sup> siècle n'envisageait de responsabilité civile que dans la faute.

Sauf une réserve pour les responsabilités respectives du commettant et du propriétaire de bâtiment, la victime d'un dommage à l'origine duquel aucune faute n'était établie, n'avait de recours contre personne.

L'idée du risque ne se dessine pas dans le texte de l'art. 1384 C. C. F.

Cette ligne de texte légal : « On est responsable du dommage causé par le fait des choses que l'on a sous sa garde », passait pratiquement inaperçue chez les auteurs français. Cette conception aurait pu être admissible dans les conditions économiques de la société du XIX<sup>e</sup> siècle. Elle ne l'était plus après le développement industriel et la multiplication des accidents dus à l'utilisation des machines.

D'immenses usines employaient des forces naturelles au profit des patrons réunis en grandes sociétés, qui utilisaient le travail des hommes réduits à vivre d'un salaire.

L'ouvrier qui était victime d'un accident de travail (chose très fréquente à l'époque) devait prouver la faute du patron pour se faire indemniser. La demande était alors normalement basée sur l'art. 1382 C. C. F. L'administration de la preuve de la faute suscitait de telles difficultés que le demandeur devait presque toujours abandonner son action.

D'une telle injustice surgit un nouveau principe de responsabilité : le risque attaché au profit d'une activité.

Cette théorie se fondant sur l'art. 1384 C. C. F., mettait à la charge de celui qui exploite à son profit des forces dangereuses la réparation du préjudice que ces forces causent à autrui.

Cependant, le code civil français rédigé antérieurement au développement industriel du XIX<sup>e</sup> siècle n'avait pas de texte pour fonder cette idée d'équité.

C'est la jurisprudence française qui joue un rôle novateur en cette matière.

## CHAPITRE PREMIER

# Notion historique et nature juridique

### A — Notion historique.

Dans les art. 1382 et 1383 C. C. F., les rédacteurs du code civil français liaient la responsabilité à la faute. Dans les articles suivants, concernant les présomptions de faute, ils annonçaient quelques responsabilités plus spéciales ; et dans une formule de transition, selon l'expression de Savatier<sup>1</sup>, ils déclaraient : « On est responsable des choses que l'on a sous sa garde ».

---

<sup>1</sup> Savatier, op. cit., p. 437.

La doctrine et la jurisprudence des tribunaux, jusqu'à l'arrêt du 16 juin 1896 de la Cour de cassation, ne voyaient dans le texte de l'art. 1384 qu'une responsabilité fondée sur la faute.

On ne donnait au mot de « garde » qu'une interprétation étroite pour faire peser la responsabilité sur l'ouvrier ou le contremaître qui conduit directement la machine.

L'arrêt de la Cour suprême oriente les textes anciens vers une adaptation aux besoins nouveaux.

Il déclare un patron responsable, indépendamment de toute faute, de l'accident causé à un ouvrier par l'explosion d'une chaudière<sup>1</sup>.

Cette évolution jurisprudentielle reçoit l'approbation de la doctrine et en particulier celle de Josserand et Saleilles<sup>2</sup>.

1. *L'hypothèse de la propagation d'incendie* : Dans l'affaire de l'incendie, le 2 juillet 1906, de la gare maritime de Bordeaux, le concessionnaire de la gare maritime, considéré comme gardien de ces marchandises, fut déclaré responsable du préjudice causé aux voisins.

La Cour suprême déclara que l'absence de faute ne dégagait pas sa responsabilité.

Après l'arrêt de la Cour de cassation du 16 juin 1896 interprétant l'art. 1384 al. 1 comme le principe d'une responsabilité indépendante de la faute, de nouveaux arrêts ramenaient sa portée à une simple présomption de faute, exposée à une preuve contraire.

Avec l'arrêt concernant l'incendie de la gare maritime de Bordeaux renaissait une responsabilité indépendante de la faute, fondée sur l'idée de risque<sup>3</sup>.

Cette réforme jurisprudentielle apparaît également en matière d'accident d'automobile.

2. *L'accident d'automobile* : L'art. 1384, établissant une responsabilité fondée sur le risque, pourrait-il, si une automobile occasionne un dommage, être substitué à l'art. 1382 exigeant une faute démon-

---

<sup>1</sup> Civ. 16 juin 1896 (précité).

<sup>2</sup> Savatier, op. cit., p. 439.

<sup>3</sup> Idem, p. 440-441.

trée ? Les Tribunaux l'auraient d'abord nié. Ils auraient déclaré que le fait d'une automobile ne pourrait pas être séparé, dans l'accident, du fait de l'homme.

Ainsi, l'art. 1382, seul applicable à cet accident, obligeait la victime à prouver la faute du conducteur.

Par trois arrêts de la Cour de cassation, la réforme de la jurisprudence se réalisa<sup>1</sup>.

La résistance des Cours d'Appel à la jurisprudence de la Cour suprême, provoqua un arrêt des Chambres réunies<sup>2</sup>.

Cet arrêt affirmait « la responsabilité de plein droit du gardien de toute chose inanimée, même mue directement par la main de l'homme, indépendamment des dangers impliqués par l'usage de cette chose. » « Une chose ne se révèle-t-elle pas en effet dangereuse par cela seul qu'elle devient dommageable »<sup>3</sup> ?

L'arrêt des Chambres réunies, abandonnant l'expression de présomption de faute, trouve en l'art. 1384 alinéa 1 une présomption de responsabilité indépendante de la faute. Cependant la doctrine discute sur les mots. Selon M. Roubier<sup>4</sup>, « cette responsabilité sans faute ne se fonderait pas sur le risque de la voiture, mais sur le pouvoir de celui qui en est le maître ».

M. Rodière<sup>5</sup> prétend maintenir l'idée d'une présomption de faute en alléguant que le gardien peut s'exonérer par la preuve d'une cause étrangère.

Enfin, M. Tunc<sup>6</sup> parle d'une « faute de la chose ».

## B — Nature juridique de la responsabilité du fait des choses inanimées.

Nous allons examiner ce point selon la théorie du risque et selon la théorie de la faute. Cela nous permet de reprendre notre étude sur l'évolution de la jurisprudence.

<sup>1</sup> Civ. 29 juillet 1924, S. 1924, I, p. 321.

<sup>2</sup> Ch. réun. 13 février 1930, S. 1930, I, p. 121.

<sup>3</sup> Savatier, *op. cit.*, p. 445.

<sup>4</sup> J. C. P. 1942, p. 257.

<sup>5</sup> Rev. trim. de droit civil, 1947, p. 407.

<sup>6</sup> Rev. trim. de droit civil, 1946, p. 171.

1. *La responsabilité du fait des choses selon la théorie du risque* : « La responsabilité fondée sur le risque créé consiste dans l'obligation de réparer des faits dommageables produits par une activité qui s'exerçait dans votre intérêt et sous votre contrôle »<sup>1</sup>.

Cette définition vise les cas où la loi ou la jurisprudence retiennent la responsabilité civile d'une personne non fautive.

La responsabilité ne naît que du profit tiré par la personne responsable de l'activité dommageable.

La loi : la notion de responsabilité fondée sur le risque n'est entrée dans la législation française qu'à une époque récente.

La législation des accidents du travail, celle des dommages de guerre, la loi du 3 mai 1921 sur les dommages subis par des tiers du fait d'établissements travaillant pour la défense nationale, la loi du 31 mai 1924, sur la responsabilité de l'exploitant d'un aéronef.

De son côté, la jurisprudence joue son rôle créateur dans le développement de l'art. 1384 al. 1.

La jurisprudence : les tribunaux admettent progressivement et après des hésitations une présomption de responsabilité indépendamment de la faute.

Les mouvements de l'opinion et de la doctrine ont sensiblement influencé cette jurisprudence.

La doctrine : du fait que le gardien d'une chose dommageable ne peut pas s'exonérer, même en prouvant qu'il n'a commis aucune faute, certains auteurs refusent à l'obligation de réparation imposée au gardien de la chose le nom de responsabilité.

Selon Savatier, « il n'y a là, au fond, qu'une querelle de définitions, du moment que l'on est d'accord sur l'existence d'un devoir de réparer, reconnu en l'absence de faute, et fondé, tout au moins dans une large mesure, sur le profit. Mais cette querelle elle-même ne nous semble pas justifiée. Car le terme de responsabilité est plus large que celui de culpabilité. En d'autres termes, il peut embrasser un domaine plus étendu que la faute ».

« A nos yeux, la responsabilité civile englobe toute obligation de prendre à sa charge les conséquences d'une activité à laquelle

---

<sup>1</sup> Savatier, *op. cit.*, p. 355.

on préside. Il n'y a donc aucune absurdité à la faire dériver d'une activité non fautive »<sup>1</sup>.

Les adversaires de l'idée de risque<sup>2</sup> nient (en dehors d'une loi spéciale, ou d'un contrat particulier) qu'un devoir de réparation puisse incomber à une personne exempte de faute.

2. *La théorie de la faute* : Selon Mazeaud, « les règles qui gouvernent la responsabilité du fait des choses inanimées (1384 al. 1) étant identiques aux principes qui régissent la responsabilité du fait des animaux (1385), le fondement de ces deux responsabilités est nécessairement le même ; la faute dans la garde ».

Pour les partisans de la théorie de la faute, « la faute demeure le fondement de la responsabilité du fait des choses animées et inanimées, comme elle est le fondement de la responsabilité du fait personnel, du fait d'autrui, et du fait des bâtiments ».

Les auteurs ajoutent : « Sans doute, sur le terrain des art. 1384 al. 1 et 1385, la victime n'a-t-elle pas à faire la preuve de cette faute nécessaire ; la loi édicte une présomption ; mais il n'y a là qu'un simple renversement de la charge de la preuve ; le gardien est responsable parce qu'il est présumé avoir mal surveillé sa chose ; le défaut de surveillance, qui s'analyse en une négligence ou une imprudence, est le fondement de la responsabilité édictée par les art. 1384 al. 1 et 1385 »<sup>3</sup>.

Telle est la théorie de la faute qui s'oppose à la théorie du risque. L'attitude de la jurisprudence à l'égard des deux thèses en présence est marquée par une évolution que nous allons analyser.

3. *Evolution de la jurisprudence* : Les tribunaux ont subi l'influence de la théorie du risque en ce sens qu'ils ont cherché à améliorer la situation de la victime.

Le point de vue adopté par la Cour de cassation a passé par les étapes suivantes :

a) *Jurisprudence antérieure à l'arrêt des Chambres réunies du 13 février 1930* : Pendant longtemps la Cour de cassation, suivie

<sup>1</sup> Savatier, *op. cit.*, p. 358.

<sup>2</sup> Mazeaud, *La faute dans la garde*, *Rev. trim. de droit civil*, 1925, p. 793.

<sup>3</sup> Mazeaud, *op. cit.*, p. 319-320.

par la presque unanimité des Tribunaux et des Cours d'appel, a adopté l'explication classique : la responsabilité édictée par l'art. 1384 al. 1 est fondée sur une faute présumée de surveillance de la part du gardien ; tous les arrêts visaient « la présomption de faute » édictée par l'art. 1384 al. 1 ou par l'art 1385.

Cependant les partisans de la théorie du risque opposent à cette jurisprudence les arrêts rendus par la Cour de cassation, aux termes desquels les causes juridiques des actions dérivant des art. 1382 et 1383 sont différentes de celles basées sur l'art. 1384 al. 1 ; c'est, disent-ils, que les premières sont fondées sur la faute et la seconde sur le profit. Si les deux textes édictaient une responsabilité à base de faute, les causes des deux actions seraient nécessairement identiques<sup>1</sup>. On ne doit pas s'arrêter à cette argumentation.

La Cour de cassation a pris soin de préciser en quoi elle considérerait comme différentes les causes des deux actions : dans un arrêt du 16 juillet 1928<sup>2</sup>, elle déclare que la différence tient seulement à la charge de la preuve et à la force de la présomption édictée par l'art. 1384 al. 1.

b) *L'arrêt des Chambres réunies du 13 février 1930 et la jurisprudence postérieure* : Tout est-il changé depuis l'arrêt des Chambres réunies du 13 février 1930<sup>3</sup> ?

Selon Josserand, « la Cour de cassation, par cet arrêt, a fait un pas dans le sens de l'objectivation de la responsabilité du fait des choses inanimées, sur la voie de la substitution de la notion du risque au concept traditionnel de la faute, concept vieilli qui, sans doute, est toujours indispensable, mais qui ne suffit plus à supporter sur une base désormais trop étroite l'édifice, devenu formidable et pesant, de la responsabilité »<sup>4</sup>.

Selon Mazeaud, « les Chambres réunies ont seulement substitué aux mots « présomption de faute » employés par les arrêts antérieurs, les termes « présomption de responsabilité ».

« Des commentateurs qui, au lendemain du prononcé de l'arrêt, avaient cru pouvoir trouver dans la décision des Chambres réunies

---

<sup>1</sup> Josserand, op. cit., p. 304.

<sup>2</sup> Civ. 16 juillet 1928, Gaz. Pal. 1928, II, p. 370.

<sup>3</sup> Ch. réun. 13 février 1930 (précité).

<sup>4</sup> Mazeaud, op. cit., p. 325.

la consécration de la thèse du risque ont, à la réflexion, compris qu'il n'en était rien. Les arrêts postérieurs de la Cour de cassation ont d'ailleurs été de nature à jeter quelque trouble dans leur esprit. Par ces arrêts, la Cour de cassation a marqué sa volonté de ne rien tolérer dans la responsabilité du fait des choses qui soit de nature à incliner cette responsabilité vers la théorie du risque »<sup>1</sup>.

Nous n'irons pas jusqu'à dire que les expressions ont été employées l'une pour l'autre ; ce n'est pas sans raison que la Cour de cassation a modifié sa formule, mais cette raison n'est pas celle que donnent les partisans du risque ; le changement ne peut avoir qu'une portée beaucoup plus modeste et c'est ce qui explique que la Chambre civile, dans l'un des arrêts postérieurs à celui des Chambres réunies, ait cru pouvoir reprendre l'expression de présomption de faute.

« Les Chambres réunies ont nettement condamné la thèse du risque lorsque, précisant le fondement de la responsabilité édictée par l'art. 1384, elles ont affirmé que cette responsabilité se rattache à la garde de la chose, non à la chose elle-même »<sup>2</sup>.

Si le gardien est responsable, c'est parce qu'il est présumé avoir commis un défaut de surveillance : une faute dans la garde. Chaque fois qu'il démontre avoir bien surveillé il ne doit plus être tenu : il doit être libéré par la preuve de l'absence de faute.

Bref, dans l'état actuel de la jurisprudence, l'idée de la faute garde la primauté.

La plus grande partie de la doctrine admet le caractère subsidiaire de la responsabilité fondée sur le risque.

« Si une responsabilité fondée sur le risque se justifie parfaitement en droit moderne, encore ne faut-il lui attribuer ni un rôle unique, ni même la première place »<sup>3</sup>.

La jurisprudence de la Cour de cassation ne voit dans les dispositions du code civil que l'idée de la responsabilité fondée sur la faute.

Bien entendu, la loi peut, dans des domaines limités, établir expressément la responsabilité fondée sur le risque, comme elle l'a fait pour les accidents du travail. Mais ce ne sont que des cas

<sup>1</sup> Mazeaud, *op. cit.*, p. 325-326.

<sup>2</sup> *Idem*, p. 329.

<sup>3</sup> Savatier, *op. cit.*, p. 361.

exceptionnels et particuliers prévus expressément par les textes légaux.

La jurisprudence française maintient comme règle la primauté conservée à l'idée de faute. Cette primauté détermine le problème que nous allons aborder, concernant les « personnes responsables selon l'art. 1384 al. 1 ».

## CHAPITRE II

# Les sujets passif, actif et l'objet de la responsabilité

### A — Sujet passif (gardien).

1. *La garde responsable* : « On est responsable... des choses que l'on a sous sa garde ».

C'est, en principe, le propriétaire d'une chose qui assume les risques du dommage qu'elle cause.

Pour l'usufruit, c'est l'usufruitier qui assume la garde.

Jusqu'à un arrêt récent, on ne faisait pas dépendre l'application de l'art. 1384 de la qualité et de la capacité, soit légale, soit de fait, du propriétaire. Aujourd'hui encore, une personne morale encourt pour les choses dommageables qu'elle possède la même responsabilité qu'une personne physique. Mais la Cour de cassation a déclaré qu'un aliéné, ou un enfant en bas-âge, ne répondent pas du préjudice causé par les choses leur appartenant<sup>1</sup>.

Tous les copropriétaires sont regardés comme gardiens d'une propriété indivise<sup>2</sup>.

Des associés, comme des copropriétaires, répondraient collectivement du dommage causé par la chose sociale<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Civ. 28 avril 1947, S. 1947, I, p. 115.

<sup>2</sup> Trib. civ. Seine, 12 mai 1937, Gaz. Pal. 1937, II, p. 472.

<sup>3</sup> Trib. civ. Mâcon, 4 juillet 1933, Gaz. Pal. 1933, II, p. 839.

Le gardien et le préposé : le propriétaire, ou, plus généralement le gardien responsable, ne se décharge pas de la responsabilité d'une chose sur le préposé à qui il la remet<sup>1</sup>.

Transfert de la garde responsable : selon la majorité des auteurs, et la formule de beaucoup de décisions<sup>2</sup>, ce serait en transférant à autrui la direction de sa chose, que le propriétaire en abandonnerait la garde responsable.

En outre, certaines décisions, pour caractériser la direction appartenant au gardien, veulent qu'il ait le droit d'exercer une surveillance<sup>3</sup> sur le détenteur de la chose et de lui donner des ordres et des instructions.

En ce qui concerne la direction du gardien, un arrêt des Chambres réunies de la Cour de cassation estime qu'un pouvoir de fait est suffisant.

Certains arrêts déclarent que direction et usage sont inséparables : le gardien se détermine par l'usage de la chose, en même temps que par sa direction.

La garde responsable change, avec la propriété de la chose, par tout contrat translatif de propriété ou d'usufruit. On reste gardien des objets tant qu'ils n'ont pas d'autre maître, même si on les perd ou qu'on les égare.

2. *La garde au moment de la construction ou de la réparation* : Celui qui fait construire ou fabriquer une chose par des salariés en est gardien. Mais s'il s'adresse à un entrepreneur, celui-ci est gardien de la chose qu'il construit ou qu'il fabrique, et il répond de tout chantier.

La garde n'est point déplacée si la réparation est confiée à un salarié. Si, au contraire, elle est confiée à un entrepreneur ou un artisan, ce dernier dont le travail est indépendant prend normalement à sa charge les risques attachés à la chose.

Les principes directeurs restent les mêmes en ce qui concerne la garde d'une chose remise pour une préparation ou des soins indépendants ; chaque fois que les soins ou la préparation sont

---

<sup>1</sup> Civ. 24 juin 1930, S. 1931, I, p. 121.

<sup>2</sup> Amiens, 4 janvier 1933, Gaz. Pal. 1933, I, p. 703.

<sup>3</sup> Paris, 18 juillet 1930, Gaz. Pal. 1930, II, p. 674.

confiés à un salarié, l'employeur garde la responsabilité des risques. Mais s'il s'agit d'un entrepreneur dont la qualité exclut celle de préposé, la chose détenue par lui passe normalement à son risque.

3. *La situation de l'emprunteur à usage* : L'emprunteur à usage de la chose d'autrui en devient gardien responsable<sup>1</sup>.

Une location rend le preneur responsable du mobilier loué, sauf quand le bailleur limite étroitement l'usage de certains objets loués dont il conserve le contrôle. Même pour les immeubles, la garde passe au locataire ou au fermier avec l'usage et la direction de la chose.

4. *Le client d'un hôtelier, d'un cafetier, d'un entrepreneur de spectacles ou d'attractions* : Ces entreprises conservent la garde responsable des objets confiés à leurs clients.

Ajoutons que celui qui reçoit une chose pour rendre un service gratuit ne prend pas à sa charge les risques des dommages qu'elle peut causer<sup>2</sup>. La garde responsable en demeure au propriétaire qui, d'ailleurs, a le droit de donner, pour la conduite de la chose, des ordres et des instructions lui conférant la qualité de commettant.

## B — Sujet actif.

Les règles concernant les personnes protégées selon l'art. 1384 sont les règles de droit commun de la responsabilité.

L'action en responsabilité, et partant la possibilité de l'exercer devant la juridiction compétente, existe, en règle générale, dès le jour où la victime a subi le dommage.

Une faute seule n'entraîne pas l'action. Le préjudice est l'un des trois éléments essentiels de la responsabilité (faute, préjudice, lien de causalité). Sans lui, pas d'action en responsabilité possible.

En principe, le demandeur ne peut pas agir dès l'instant où la faute a été commise, mais seulement dès le moment où cette faute lui a causé un préjudice. Jusque-là il n'a pas droit à une réparation.

---

<sup>1</sup> Req. 10 novembre 1936, Gaz. Pal. 1936, II, p. 943.

<sup>2</sup> Savatier, op. cit., p. 502.

L'action en responsabilité ne prend naissance qu'au moment où le dommage est subi ou au moment où le préjudice est futur et certain.

La préexistence de ce préjudice permet à la victime de demander la réparation du dommage causé par le fait du gardien de la chose. Elle autorise des mesures conservatoires, par exemple une signification au responsable, une opposition à partage, une saisie arrêt.

Elle lui permet également d'attaquer par l'action paulienne l'acte juridique par lequel le responsable, non encore condamné, se rendrait insolvable. Et, en cas de confiscation générale des biens d'un délinquant, les responsabilités civiles nées de ses actes antérieurs grèvent le patrimoine confisqué.

L'action délictuelle en réparation d'un dommage, même immobilier, est une action mobilière. Le tuteur peut l'exercer. Il peut aussi bien exercer l'action en réparation du préjudice que recevoir l'indemnité sans avis du conseil de famille. Le mineur émancipé qui peut agir sans assistance a besoin, au contraire, de celle de son curateur pour recevoir une indemnité en capital.

L'individu pourvu d'un conseil judiciaire ne peut ni agir ni percevoir l'indemnité sans le concours de ce dernier.

## C — L'objet de la responsabilité.

La notion de « chose inanimée » dans l'art. 1384 al. 1.

On peut dire que l'art. 1384 al. 1 s'applique, aujourd'hui, sans exception, à toutes les choses corporelles susceptibles de causer un dommage.

Il s'applique aux immeubles, aux choses dangereuses ou non, et aux choses inertes.

1. *Les immeubles* : Il fut un moment où la jurisprudence rejeta les immeubles du domaine de l'art. 1384 al. 1. La loi du 7 novembre 1922 réforma l'art. 1384 en ce qui concerne les choses propageant un incendie, qu'elles fussent mobilières ou immobilières.

Aujourd'hui, la Cour de cassation, après des hésitations, applique couramment l'art. 1384 al. 1 aux immeubles.

L'art. 1384 al. 1 s'applique aux bâtiments et cela indépendamment de l'art. 1386. Il s'appliquera notamment aux cas de démolition volontaire d'un immeuble<sup>1</sup> ou d'accidents de construction<sup>2</sup>.

Il devrait s'étendre aux cas de ruine non imputable à un vice de construction ou à un défaut d'entretien.

De plus, le responsable désigné par l'art. 1384 ne sera pas nécessairement le propriétaire, seul visé par l'art. 1386.

L'art. 1384 s'applique aux étangs et pièces d'eau, ainsi qu'aux digues qui les limitent<sup>3</sup>.

Les arbres engagent la responsabilité du propriétaire, ou parfois du fermier, si leur chute cause un dommage<sup>4</sup>.

Le propriétaire répond également du dommage que produit l'arbre après sa chute, par exemple l'interruption de la circulation, ou même l'encombrement d'une route.

Les canalisations et appareillages d'eau, de gaz et d'électricité qui causent un dommage à un tiers mettent en jeu la responsabilité du gardien.

L'art. 1384 al. 1 s'applique aussi bien aux immeubles par nature qu'aux immeubles par destination.

Il s'applique également aux ascenseurs des immeubles<sup>5</sup>.

2. *Choses dangereuses ou non* : Les premiers arrêts étendant l'art. 1384 aux automobiles et aux armes à feu, ne manquèrent pas de relever que de telles choses étaient « soumises à la nécessité d'une garde à raison des dangers qu'elles peuvent faire courir à autrui »<sup>6</sup>.

La même formule pourrait d'ailleurs s'appliquer aux dommages causés par les explosifs<sup>7</sup>, par certaines substances chimiques, par les avions.

Les Chambres réunies de la Cour de cassation ont appliqué l'art. 1384 aux choses non dangereuses.

---

<sup>1</sup> Montpellier, 9 juin 1928 (précité).

<sup>2</sup> Colmar, 18 juin 1932, Gaz. Pal. 1932, II, p. 615.

<sup>3</sup> Besançon, 18 mars 1931, Gaz. Pal. 1931, I, p. 851.

<sup>4</sup> Civ. 11 juin 1936, S. 1936, I, p. 346.

<sup>5</sup> Paris, 28 janvier 1924, S. 1924, II, p. 103.

<sup>6</sup> Savatier, op. cit., p. 469.

<sup>7</sup> Req. 28 juin 1920, S. 1920, I, p. 367.

L'art. 1384 s'applique à une charrette à bras, à un camion de déménagement ou à un arbre auquel on n'a pas pu trouver de défaut.

3. *Les choses inertes* : Il n'importe pas, selon l'art. 1384, qu'il s'agisse d'une chose inerte jusqu'à l'accident.

Par nature, en effet, toutes les choses inanimées sont inertes. Elles ne sont mues, dans l'accident, que par des forces extérieures et cette absence de dynamisme propre ne limite nullement l'art. 1384<sup>1</sup>.

Ainsi, une remorque arrêtée dans une pente et que des enfants ébranlent et font partir cesse aussitôt d'être une chose inerte<sup>2</sup>.

Une charrette à bras arrêtée devient l'élément actif du dommage si elle se renverse<sup>3</sup>. Une automobile arrêtée qu'un tiers met en mouvement en desserrant simplement les freins cesse aussitôt d'être une chose inerte.

L'art. 1384 est, dans tous les cas, appliqué à des choses actives.

Cependant, quelques décisions méconnaissent l'activité de ces choses en excluant, pour elles, l'art. 1384, dans l'idée qu'elles sont inertes par nature et n'ont été mues, lors de l'accident, que par des forces extérieures.

La jurisprudence<sup>4</sup> se refuse à rendre responsable le gardien de la chose dont le mouvement est l'effet, et non la cause, de l'accident. C'est seulement en cas de faute du gardien de la voiture arrêtée qu'on rencontre des décisions contraires.

Si l'inertie de la chose avant l'accident n'empêche pas cet accident de faire jouer l'art. 1384, inversement l'activité de la chose avant l'accident n'autorise pas à appliquer légitimement ce texte à une chose restée inerte au moment même de l'accident<sup>5</sup>.

Une fois l'accident survenu, la responsabilité du gardien de la chose qui a joué un rôle actif reste acquise, bien que la chose redevienne passive. C'est le cas de la voiture de déménagement, après son effondrement sur les rails d'un tramway<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> Paris, 8 décembre 1938, Gaz. Pal. 1938, I, p. 35.

<sup>2</sup> Colmar, 15 février 1936, Gaz. Pal. 1936, II, p. 675.

<sup>3</sup> Req. 3 mai 1930, Gaz. Pal. 1930, I, p. 743.

<sup>4</sup> Paris, 21 juillet 1930, Gaz. Pal. 1930, II, p. 435.

<sup>5</sup> Savatier, op. cit., p. 474.

<sup>6</sup> Civ. 14 avril 1930, Gaz. Pal. 1930, I, p. 916.

Mais les choses demeurées inertes lors même de l'accident ne devraient entraîner aucune responsabilité légale.

Le propriétaire d'une chaise ne répond point de l'accident arrivé à l'enfant qui, monté sur cette chaise, a perdu l'équilibre<sup>1</sup>, ni le garagiste de la chute du client qui s'est pris le pied entre les planches couvrant la fosse du garage<sup>2</sup>, ni le maître d'un jardin de l'accident arrivé à la personne qui se jette sur un câble tendu dans ce jardin<sup>3</sup>.

Bref, ce n'est pas leur nature qui empêche les choses inertes d'engager la responsabilité du gardien, puisque ces mêmes choses, une fois en mouvement, l'engageront. Ce qui justifie l'irresponsabilité du gardien, c'est leur passivité lors de l'accident, en d'autres termes, leur absence de participation à la causalité du dommage.

La Cour de cassation laisse au gardien le soin de prouver que la chose n'a joué dans le dommage qu'un rôle passif<sup>4</sup>.

On peut dire que la Cour de cassation se sert de l'art. 1384 pour renverser la charge de la preuve en obligeant le gardien d'une chose inerte à prouver qu'il n'a commis aucune négligence.

### CHAPITRE III

## Les conditions de la responsabilité et le fardeau de la preuve

#### A — Conditions de la responsabilité du fait des choses.

Ces conditions sont les suivantes :

1. *Le dommage doit être causé par le fait d'une chose inanimée.*

La nécessité d'un lien entre la chose et le dommage est souvent rappelée par la Cour de cassation :

<sup>1</sup> Trib. civ. Montélimar, 9 juillet 1935, Gaz. Pal. 1935, II, p. 771.

<sup>2</sup> Paris, 4 avril 1936, Gaz. Pal. 1936, II, p. 675.

<sup>3</sup> Poitiers, 16 février 1939, D. H. 1939, p. 191.

<sup>4</sup> Civ. 5 mars 1947, Gaz. Pal. 1947, II, p. 70.

« Attendu que la présomption de responsabilité édictée par l'art. 1384 al. 1. C. C. F. à l'encontre du gardien de la chose est subordonnée, dans son application, à la seule condition que le dommage ait été causé par le fait de celle-ci... »<sup>1</sup>.

Par exemple, le gardien d'une automobile ne peut être condamné à réparer le dommage qu'a subi un piéton trouvé blessé sur une route, si sa voiture n'est pour rien dans les blessures dont est atteint ce piéton.

Quand la Cour de cassation se contente de souligner que la présomption de responsabilité « est subordonnée dans son application à la seule condition que le dommage ait été causé par le fait des choses », on pourrait déjà affirmer qu'elle exige par là, non pas un fait ou une intervention quelconque, mais une intervention caractérisée, « active », et cela aussi bien en matière de collision de véhicules que dans les autres domaines de la responsabilité du fait des choses.

Depuis un arrêt du 19 février 1941<sup>2</sup>, la Chambre civile affirme que, là où la chose n'a joué qu'un « rôle purement passif », l'art. 1384 al. 1 est sans application.

Selon certaines décisions<sup>3</sup>, « l'intervention « active », c'est celle qui « cause » le dommage, qui le produit, celle qu'on a parfois nommée « l'action destructive ou nocive de la chose ».

L'intervention « passive » est celle qui n'a pas de lien de causalité avec le préjudice, celle d'où le dommage ne naît pas ».

La Cour de cassation l'affirme d'une manière constante depuis 1939 ; elle pose en principe que la chose doit être « la cause génératrice » du dommage<sup>4</sup>.

Elle relève souvent que la chose « occupait une place normale » au moment de l'accident, pour établir que le rôle de cette chose a été passif. Une automobile a été placée par son gardien sur l'accotement de la route, son intervention dans le dommage subi par un cycliste, qui vient s'écraser sur elle, est « passive ». Elle n'est pas la cause du dommage<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Civ. 20 mars 1933, S. 1933, I, p. 257 ; Civ. 3 janvier 1934, Gaz. Pal. 1934, I, p. 308.

<sup>2</sup> Civ. 19 février 1941, S. 1941, I, p. 49.

<sup>3</sup> Colmar, 23 juin 1937, S. 1937, II, p. 217.

<sup>4</sup> Civ. 16 janvier 1940, S. 1940, I, p. 97.

<sup>5</sup> Civ. 23 janvier 1945, S. 1946, I, p. 57.

La même automobile a été laissée par son gardien au milieu de la route, ou la nuit sans les feux réglementaires. Qu'une collision se produise, cette fois il y aura intervention « active de la chose ». Parce que, cette fois, la chose a bien causé le dommage : c'est de sa position qu'il est né.

Pour que s'applique l'art. 1384 al. 1, le dommage doit être causé par une « chose inanimée ».

Nous avons déjà signalé la position de la jurisprudence en ce qui concerne les choses à la garde desquelles s'attache une responsabilité.

Il convient d'ajouter que la jurisprudence et la doctrine ont finalement condamné la distinction du fait de l'homme et du fait autonome de la chose (chose sous l'action de l'homme, vice propre de la chose).

Dans l'arrêt du 13 février 1930, les Chambres réunies déclarent : « La loi, pour l'application de la présomption qu'elle édicte, ne distingue pas suivant que la chose qui a causé le dommage était ou non actionnée par la main de l'homme ; qu'il n'est pas nécessaire qu'elle ait un vice inhérent à sa nature et susceptible de causer le dommage, l'art. 1384 rattachant la responsabilité à la garde de la chose, et non à la chose elle-même »<sup>1</sup>.

L'art. 1384 al. 1 s'applique alors même que la chose est « actionnée par la main de l'homme ». Il joue sans que la chose ait un vice inhérent à sa nature et susceptible de causer le dommage.

La jurisprudence et la doctrine condamnent également la distinction des choses dangereuses et des choses non dangereuses<sup>2</sup>.

Aucune distinction ne peut être faite entre les choses d'après leur nature intrinsèque.

L'article ne joue pas chaque fois qu'une chose intervient dans la réalisation du dommage pour établir la séparation nécessaire entre les cas régis par ce texte, et ceux régis par l'art. 1382 ; il faut chercher si la chose a été la « cause », si son intervention a été active.

Une autre condition est exigée : le dommage ne doit pas avoir été subi par la chose elle-même.

---

<sup>1</sup> Ch. réun. 13 février 1930 (précité).

<sup>2</sup> Civ. 14 avril 1930 (précité).

2. *Le dommage ne doit pas avoir été subi par la chose elle-même.*

Les dommages subis par la chose elle-même, par exemple par la machine qui explose ou l'automobile qui blesse un passant, ne sauraient faire jouer l'art. 1384 al. 1 contre le gardien de cette machine ou de cette automobile.

La question ne peut d'ailleurs se poser que si le gardien n'est pas propriétaire. Dans cette situation, on refusera au propriétaire le droit de se prévaloir, contre le gardien, de l'art. 1384 al. 1 ; pour obtenir réparation des dommages subis par sa chose, le propriétaire devra prouver une faute commise par le gardien aux termes de l'art. 1382. Le gardien est présumé responsable des dommages causés par la chose à autrui, et non de ceux que la chose se cause à elle-même.

3. *La victime ne doit pas avoir participé à titre gracieux à l'usage de la chose : transport bénévole.*

La jurisprudence exige aujourd'hui, pour que la victime puisse se prévaloir de l'art. 1384 al. 1, « qu'elle n'ait pas participé à titre gracieux à l'usage de la chose » qui a causé le dommage.

La condition posée obligera souvent la victime à prouver la faute aux termes de l'art. 1382.

La limitation ainsi apportée au domaine d'application de l'art. 1384 al. 1 vise la seule participation à titre gracieux à l'usage de la chose. La Cour de cassation ne va pas plus loin.

4. *L'art. 1384 al. 1 ne peut jouer dans le domaine contractuel.*

Nous retrouverons ce point dans le dernier chapitre. Nous allons d'abord traiter « le fardeau de la preuve et la preuve libératoire ».

B — Le fardeau de la preuve et la preuve libératoire.

Il appartient naturellement à la victime de démontrer que la chose, dont le défendeur a la garde, a participé au dommage. Dans

cette preuve, son action ne peut pas être admise sur le terrain de l'art. 1384 al. 1.

La jurisprudence l'a maintes fois affirmé : la victime doit prouver qu'il y a eu intervention de la chose dont elle assigne le gardien.

Le gardien, pour échapper à la responsabilité, doit démontrer la « cause étrangère »<sup>1</sup>.

Ce qui, selon Mazeaud, « implique que le lien de causalité est présumé » ; « le lien de causalité est celui qui unit le gardien au dommage, non celui qui unit la chose au dommage ».

« C'est le gardien qui, s'il veut échapper à la présomption, doit, une fois que la victime a prouvé l'intervention de sa chose dans la réalisation du préjudice, démontrer que cette intervention a été passive ».

« Toute intervention de la chose dans la réalisation du dommage est présumée active »<sup>2</sup>.

La jurisprudence en faveur de cette présomption d'activité est bien fixée, depuis un arrêt de la Chambre civile de la Cour de cassation du 9 juin 1939<sup>3</sup>.

Par quelle preuve contraire peut se libérer le gardien ?

Dès le premier arrêt dans lequel elle appliqua l'art. 1384 al. 1, la Cour de cassation, le 16 juin 1896, obligea le gardien à prouver « la force majeure ou la faute de la victime ». Elle rebroussa immédiatement chemin et pendant de longues années décida que la preuve de l'absence de faute libérait le gardien<sup>4</sup>.

Depuis deux arrêts rendus, l'un par la Chambre des requêtes, le 19 janvier 1914<sup>5</sup>, l'autre de la Chambre civile, le 21 janvier 1919<sup>6</sup>, la jurisprudence décide que le gardien ne peut se libérer qu'en prouvant le cas fortuit ou la faute de la victime.

Du moins la jurisprudence exigeait-elle, lorsqu'il s'agissait d'un accident causé par une automobile conduite, que la victime établisse un vice de la chose, de telle sorte que, dans ce domaine, lorsque la cause du dommage demeurait inconnue, le gardien était libéré.

<sup>1</sup> Civ. 12 décembre 1933, S. 1934, I, p. 72 ; Gaz. Pal. 1934, I, p. 323.

<sup>2</sup> Mazeaud, *op. cit.*, p. 217-218.

<sup>3</sup> Civ. 9 juin 1939, Gaz. Pal. 1939, II, p. 283.

<sup>4</sup> Req. 30 mars 1897, S. 1898, I, p. 65.

<sup>5</sup> Req. 19 janvier 1914, S. 1914, I, p. 128.

<sup>6</sup> Civ. 21 janvier 1919, S. 1922, I, p. 265.

La Cour de cassation, après avoir hésité quelque temps sur les termes exacts dans lesquels elle devrait trancher ce dernier cas, reproduisit à partir de 1927 la formule suivante :

« La présomption de faute établie par l'art. 1384 al. 1 C. C. F. à l'encontre de celui qui a sous sa garde la chose mobilière inanimée qui a causé un dommage à autrui ne peut être détruite que par la preuve d'un cas fortuit, ou de force majeure, ou d'une cause étrangère qui ne lui soit pas imputable ; il ne suffit pas de prouver qu'il n'a commis aucune faute ou que la cause du fait dommageable est demeurée inconnue ».

Les Chambres réunies, dans leur arrêt du 13 février 1930, ont repris la formule en usage depuis 1927, sauf sur un point : elles prétendent que l'art. 1384 al. 1 ne pose pas une présomption de faute, mais une présomption de responsabilité.

Les arrêts rendus depuis la décision des Chambres réunies reproduisent textuellement la formule de celle-ci.

Ainsi, non seulement la victime n'a pas à établir une faute du gardien, mais ce dernier est tenu, même s'il démontre que la cause du dommage demeure inconnue ou qu'il n'a commis aucune faute ; il doit pour se libérer faire la preuve d'un cas fortuit ou de force majeure, ou d'une cause étrangère qui ne lui soit pas imputable.

Ajoutons que la jurisprudence refuse de considérer qu'un dément ou un enfant puisse être en faute. La Cour de cassation en a conclu qu'une telle personne ne pouvait pas non plus être responsable aux termes de l'art. 1384 al. 1<sup>1</sup>.

## CHAPITRE IV

### Application de l'art. 1384 al. 1 dans le domaine contractuel

La portée de l'art. 1384 al. 1 ne peut être étendue du domaine des délits à celui de la responsabilité.

---

<sup>1</sup> Civ. 28 avril 1947 (précité).

Chaque fois donc que sont réunies les conditions nécessaires pour qu'il y ait responsabilité contractuelle, l'art. 1384 al. 1 est hors de cause.

Les partisans de la théorie du risque, soucieux d'élargir le champ d'application de l'art. 1384 al. 1, affirment le plus souvent possible que les conditions nécessaires pour qu'il y ait responsabilité contractuelle ne sont pas remplies.

Selon Mazeaud, « Jossierand est ainsi amené à soutenir que le contrat de transport ne crée pas d'obligation de sécurité à la charge du transporteur et que, par suite, lorsqu'au cours d'un transport rémunéré, le transporté est victime d'un dommage causé par la chose du transporteur (wagon, automobile, etc.), il n'y a pas inexécution du contrat ; la responsabilité étant alors délictuelle, la victime est en droit de se prévaloir de l'art. 1384 al. 1 »<sup>1</sup>.

La jurisprudence n'admet pas ce point de vue.

Dans l'arrêt de principe du 27 mars 1928, la Chambre civile a rappelé « que la présomption instituée par l'art. 1384 al. 1 ne peut être invoquée contre le gardien d'une voiture automobile par ceux qui ont pris place dans cette voiture, soit en vertu d'un contrat, soit à la suite d'un acte de courtoisie purement bénévole ; que les premiers trouvent leur protection dans les obligations imposées au transporteur par les stipulations expresses ou implicites du contrat »<sup>2</sup>.

Il convient de souligner qu'en matière de responsabilité médicale la Chambre civile a estimé que « la violation ou l'exécution défectueuse (du contrat passé entre le malade et son médecin) est sanctionnée par une responsabilité de même nature, exclusive de la responsabilité édictée par l'art. 1384 al. 1 C. C. F., à raison des choses qu'on a sous sa garde »<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Mazeaud, *op. cit.*, p. 301.

<sup>2</sup> *Idem*, p. 302 ; S. 1928, I, p. 353.

<sup>3</sup> Civ. 27 mai 1940, S. 1940, I, p. 84.

## CHAPITRE V

# Cumul des présomptions des art. 1384 al. 1 et 1386 C. C. F.

Ainsi que nous l'avons indiqué dans les chapitres précédents, le code civil français contient deux dispositions importantes, l'une concernant la responsabilité du propriétaire de bâtiment, et l'autre la responsabilité s'appliquant aux choses inanimées. Les termes de « choses inanimées », bien que vagues, comprennent aussi les bâtiments. C'est la raison pour laquelle nous avons jugé utile de distinguer le domaine d'application de l'art. 1386 de celui de l'art. 1384 al. 1.

Examinons tout d'abord l'évolution de la jurisprudence puis nous aborderons le domaine de l'application des deux articles cités.

### A — L'évolution de la jurisprudence.

La conception de la responsabilité concernant les choses inanimées, en droit français, a subi une grande évolution dès le commencement de notre siècle. Cette évolution s'est faite en trois étapes :

1. *Application de l'art. 1386 pour toutes les choses inanimées* : Les tribunaux français, afin de libérer le lésé du fardeau de la preuve, ont appliqué l'art. 1386. Ils ont assimilé toutes les choses inanimées aux bâtiments.

2. *Découverte de l'art. 1384 al. 1* : Si l'on examine l'alinéa premier de l'art. 1384, il apparaît clairement que le législateur ne fait qu'une simple annonce pour les textes qui le suivent ; cette transition nous amène à l'affirmation que le père et la mère sont responsables du dommage causé par leurs enfants mineurs, les maîtres et les commettants du dommage causé par des personnes auxiliaires, et les gardiens du dommage causé par des animaux.

En bref, il voulait préciser que l'homme est responsable non seulement de ses propres actes, mais aussi, dans certains cas, des faits commis par autrui ou par des animaux dont il a la surveillance. Lorsque les juristes français voulurent introduire la théorie du risque dans les principes du code civil, ce texte formel devint un précieux appui à leur thèse. Au commencement, les tribunaux ont jugé que l'alinéa premier de l'art. 1384, uniquement applicable pour les choses mobilières, n'était qu'une fiction juridique.

3. *Au point de vue logique* : Le mot « chose » comprend aussi bien les choses immobilières que les choses mobilières, et la plupart des auteurs ainsi que la jurisprudence actuelle se prononcent dans ce sens. Un arrêt du 6 mars 1928 des Chambres de requêtes estime que l'art. 1384 al. 1 ne distingue nullement entre les choses mobilières et immobilières<sup>1</sup>. Puis, dans une de leurs décisions, les Chambres réunies suppriment le terme de mobilier, marquant ainsi leur volonté de rejeter cette distinction injustifiable entre meuble et immeuble : « La présomption de responsabilité établie par l'art. 1384 à l'encontre de celui qui a sous sa garde la chose inanimée qui a causé un dommage à autrui... »<sup>2</sup>. Cette interprétation a provoqué de vives discussions parmi les juristes français sur la responsabilité du propriétaire de bâtiment.

Si l'art. 1384 al. 1 était applicable aussi pour la responsabilité du propriétaire de bâtiment, le régime juridique édicté par l'art. 1386 ne deviendrait-il pas paradoxal, ou inutile, dans le cadre du code civil français ? La victime d'un dommage causé par un bâtiment aurait le choix entre l'art. 1384 al. 1 et l'art. 1386. Naturellement, le premier est très favorable à la victime. Lorsqu'elle invoque l'art. 1384 al. 1, elle n'est pas obligée d'établir la ruine du bâtiment par suite de défaut d'entretien ou vice de construction. Il suffit qu'elle prouve que le dommage s'est produit par le bâtiment, qui était sous la garde de la partie défenderesse. Par la découverte de l'art. 1384 al. 1, l'art. 1386 n'était plus un texte en faveur de la victime. Selon Mazeaud, « les rédacteurs du Code civil ont sans doute voulu, en ce cas, faciliter l'action de la victime, mais seulement dans les limites qu'ils tracent expressément : si la victime n'est pas

<sup>1</sup> Req. 6 mars 1928, S. 1928, I, p. 255 et note Josserand, Gaz. Pal. 1928, I, p. 545.

<sup>2</sup> Ch. réun. 13 février 1930 (précité).

tenue de prouver la faute du propriétaire, du moins devra-t-elle établir soit le défaut d'entretien, soit le vice de construction. Aucun raisonnement ne peut la dispenser d'apporter cette preuve, exigée par l'art. 1386 »<sup>1</sup>.

Nous observons, dans certains arrêts, une tendance considérant l'art. 1386 comme une disposition subsidiaire à côté de l'art. 1384 al. 1. Le propriétaire est tenu pour responsable, en sa qualité de gardien. Mais, dans le cas contraire, s'il n'était pas gardien, on préconise l'application de l'art. 1386. Par exemple, le tribunal civil de Bordeaux a condamné une société, en sa qualité de gardien, à indemniser la victime, bien qu'elle ait prouvé que son bâtiment était en excellent état. Mais la Cour de cassation, en cassant ledit arrêt, a déclaré que « la ruine du bâtiment était un cas particulier du fait de la chose mobilière ou immobilière dont doit répondre le gardien ; que, si le propriétaire en est toujours responsable en vertu de l'art. 1386, c'est qu'il a le devoir d'exercer une surveillance normale sur l'état de son bâtiment, même en présence d'un locataire »<sup>2</sup>.

Ainsi, aujourd'hui, les tribunaux appliquent l'art. 1386 chaque fois « qu'on se trouve dans la situation qu'il vise : ruine d'un bâtiment »<sup>3</sup>. La Chambre civile a décidé que, dans le cadre de l'art. 1386, on ne peut pas faire une distinction suivant que le propriétaire a en même temps la garde de son bâtiment ou non ; le propriétaire est uniquement responsable des causes de la ruine de son bâtiment selon ledit article<sup>4</sup>.

Après avoir résumé l'évolution de la jurisprudence, nous pouvons tracer les limites et examiner le rapport entre les deux articles selon la tendance actuelle.

## B — Le rapport entre l'art. 1384 al. 1 et l'art. 1386.

Aujourd'hui, il n'y a aucune incompatibilité entre les deux articles. Leur domaine d'application est bien limité par la juris-

<sup>1</sup> Mazeaud, *op. cit.*, p. 21.

<sup>2</sup> Civ. 4 août 1942, S. 1943, I, p. 89.

<sup>3</sup> Mazeaud, *op. cit.*, p. 21.

<sup>4</sup> Civ. 28 janvier 1936, D. H. 1936, p. 148.

prudence, l'un implique la responsabilité du gardien, l'autre la responsabilité du propriétaire. Toutefois, dans certains cas, on continue encore à appliquer l'art. 1384 al. 1 pour la responsabilité du propriétaire du bâtiment.

1. *En cas de construction* : La Cour d'appel a décidé que ce n'est pas le propriétaire mais l'entrepreneur qui est responsable du dommage causé par un immeuble en construction. Un immeuble en construction comporte certains dangers pour ceux qui se trouvent à proximité de la construction et nécessite une garde ; et la responsabilité du dommage causé par l'effondrement de cette construction « incombe à l'entrepreneur chargé de la construction, lorsqu'il est constant qu'au moment de l'accident, la construction n'avait pas été encore remise au propriétaire et que, par suite, l'entrepreneur avait seul le pouvoir de direction et de contrôle »<sup>1</sup>.

Mais, si le propriétaire s'occupe personnellement de la construction, c'est-à-dire s'il a le pouvoir et la direction de son immeuble, la victime aura une action d'indemnité fondée sur l'art. 1384 al. 1<sup>2</sup>.

2. *Les dommages causés par les immeubles ainsi que par les parties d'un bâtiment sont soumis au régime de responsabilité édicté par l'art. 1384 al. 1* : Certaines décisions limitent l'art. 1386 à la ruine des parties intégrantes et nécessaires de bâtiment. Ainsi, le tribunal civil de la Seine a appliqué l'art. 1384 al. 1 et non l'art. 1386 aux dommages causés par la chute d'une cheminée en tôle, pour les motifs suivants : « Attendu qu'il suit de là que, pour apprécier dans l'espèce quel est celui des deux articles qui doit être considéré comme ayant été valablement mis en jeu, il échet d'examiner si l'accident litigieux a été causé par le fait du délabrement de l'immeuble et la chute d'un élément qui puisse être classé dans la catégorie faisant partie intégrante et nécessaire de la construction et entrerait dans le domaine de l'art. 1386, ou si au contraire, cet élément doit être considéré comme une partie ajoutée à la construction, plus un immeuble par destination, ce qui entraînerait l'application de l'art. 1384 ; attendu qu'il ne paraît pas contestable qu'une

---

<sup>1</sup> Colmar, 18 juin 1932 (précité).

<sup>2</sup> Lalou, op. cit., p. 737.

cheminée en tôle ne fait pas corps avec la construction en ses gros ouvrages et qu'elle ne peut être considérée comme nécessaire à son usage et à son exploitation »<sup>1</sup>.

3. En outre, le champ d'application de l'art. 1384 al. 1 a donné un curieux résultat pour la responsabilité du locataire et usufruitier, lorsqu'ils ont la garde de bâtiment. La victime peut former son action en dommage-intérêt contre eux selon ledit article ; mais soumettre le gardien à une responsabilité plus sévère que celle de propriétaire nous semble peu raisonnable. Mazeaud dit : « Comment une personne qui occupe un bâtiment, mais qui n'en est pas le propriétaire et n'a pas à l'entretenir, répondrait-elle de la ruine de ce bâtiment dans des conditions de sévérité plus grandes que celui qui l'a fait construire ou l'a acheté, le possède et doit l'entretenir ? »<sup>2</sup>.

En bref, l'art. 1386 est applicable uniquement aux dommages causés par la ruine d'un bâtiment par la suite de défaut d'entretien ou de vice de construction, contre le propriétaire, à l'exclusion de l'art. 1384 al. 1.

---

<sup>1</sup> Trib. civ. Seine, 22 janvier 1935, Gaz. Pal. 1935, I, p. 594.

<sup>2</sup> Mazeaud, op. cit., p. 22.

## Conclusion

A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, la France avait développé son industrie et ne ressemblait en rien à celle de l'époque de Napoléon. Cependant les articles du code civil étaient restés inchangés. La justice, la bonne foi et l'intérêt social exigeaient une modification profonde de la notion de « responsabilité du propriétaire ».

Les juges, ainsi que certains auteurs, influencés par les idées socialistes, essayèrent de trouver des remèdes à cette situation dans le cadre du code civil français, utilisant sur une grande échelle la faculté d'apprécier et d'interpréter librement. Mais chercher une relation rationnelle entre les textes légaux et les anciennes jurisprudences (cités dans les première et deuxième parties de notre étude) est une chose difficile et souvent illogique. D'autre part, de célèbres juristes comme Saleilles et Josserand voulaient imposer la théorie du risque aux principes du code civil français. Ils prétendaient que le but du législateur était de reconnaître la responsabilité du propriétaire, même en l'absence de toute faute.

La Cour de cassation a tranché la question lors de la « découverte » de l'art. 1384 al. 1.

Mazeaud nous parle de la découverte de l'art. 1384 al. 1. Il s'agit en effet d'une véritable découverte de l'interprétation juridique. En vérité, l'art. 1384 al. 1 n'était « qu'une disposition sans portée propre, une simple annonce des textes qui le suivent ». En bref, un texte formel est devenu un principe fondamental de droit commun grâce à la jurisprudence.

Mais les nécessités sociales et l'idée de la justice exigent, non des normes incompréhensibles, mais des principes clairs, certains et stables, non des considérations théoriques, mais des solutions justes et simples. Tels sont les principes qui dominent en droit suisse.

Lors de la codification du code des obligations, les rédacteurs suisses se sont largement inspirés de ces principes.

L'importance de la théorie du risque s'amenuise grâce aux progrès réalisés en matière d'assurance obligatoire contre les accidents, puis grâce aussi à l'observation des progrès réalisés soit en droit français, soit dans les systèmes juridiques d'autres pays industrialisés.

Pour parer au danger que présentent les chemins de fer, les véhicules de toutes espèces et les installations électriques, des lois spéciales furent élaborées et les assurances sociales furent étendues aux accidents de travail.

On créait ainsi des dispositions générales en opérant une synthèse entre les théories du risque et de la faute. En outre, contrairement aux principes du code Napoléon, les législateurs suisses n'étaient pas libéraux, et de fait limitaient sans hésitation les droits du propriétaire lorsque l'intérêt social l'exigeait.

Les art. 2, 679, 684, 685 du code civil suisse et les art. 58 et 59 du code des obligations se complètent et forment un système juridique très satisfaisant. On n'y permet ni les abus de droit ni les excès des limites posées par la loi. Le fondement de l'art. 58 du code des obligations est calqué sur le principe de la responsabilité objective et non subjective.

L'introduction, à côté du terme « bâtiment », de l'appellation « autre ouvrage » (que le droit français ne connaît pas) contribue à résoudre les problèmes que pose la technique moderne.

Nous avons vu que la question de la responsabilité du propriétaire de bâtiment et d'autres ouvrages est codifiée de manières différentes en droit suisse et en droit français.

Dès le début de notre étude, nous nous sommes efforcés d'examiner de façon objective le contenu et l'esprit des articles concernant cette responsabilité.

Naturellement, le sujet de cette modeste recherche appartient non seulement au domaine du droit des obligations mais aussi à celui du droit comparé.

Après avoir résumé les principes de la responsabilité du propriétaire de bâtiment et autres ouvrages concernant le droit suisse et le droit français, nous avons jugé utile d'apprécier les différences essentielles et les éléments communs des deux systèmes juridiques.

Comme nous l'avons indiqué ci-dessus, le code des obligations suisse ne contient qu'un seul article pour la responsabilité du propriétaire de bâtiment et autres ouvrages.

Selon l'art. 58 C. O. il n'y a aucune différence entre le bâtiment et autres ouvrages au point de vue des responsabilités.

Si le lésé prouve qu'il a subi un dommage par suite d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction du bâtiment ou de tout autre ouvrage, le propriétaire serait alors responsable.

C'est-à-dire que, sans prendre en considération l'existence d'une faute imputable au propriétaire, il suffirait pour qu'il soit responsable d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction produisant un dommage corporel ou matériel.

Quant au code civil français, selon la jurisprudence actuelle, l'art. 1384 al. 1 s'applique comme un principe de droit commun pour la responsabilité dérivant des choses inanimées à l'exception des bâtiments, car pour ces derniers il a toujours existé un article particulier et précis.

Le sujet passif de la responsabilité est le gardien de la chose, c'est-à-dire la personne qui a l'usage, le contrôle et la direction de la chose inanimée. Tandis qu'en droit suisse, au premier plan, c'est le propriétaire qui est responsable.

Le sujet actif ou la personne protégée par ledit article sont des tiers : les personnes lésées n'ayant pas participé gratuitement à l'usage de la chose inanimée.

La responsabilité atteint toutes les choses inanimées, sans aucune distinction des biens mobiliers ou immobiliers, dangereux ou non dangereux, inertes ou en mouvement, y compris les ouvrages dans le sens de l'art. 58 C. O. susceptibles de causer un dommage.

Quant à la condition de la responsabilité, elle a longtemps hésité entre la théorie du risque et la théorie de la faute; les juristes français ont rendu la question très compliquée.

Selon la jurisprudence actuelle, pour les dommages causés par les choses inanimées, il y a une présomption de faute à l'encontre du gardien.

La victime ne doit pas prouver qu'elle a subi un dommage par une chose inanimée, sous la garde de la partie défenderesse.

Il n'est pas nécessaire que la chose ait un contact avec la personne ou la chose endommagée. Il ne doit pas y avoir un vice de la chose inanimée, susceptible de produire un dommage.

Mais le gardien peut se libérer en prouvant que le dommage a été produit par un événement objectivement imprévisible et

insurmontable, c'est-à-dire le cas de force majeure. La faute de la victime est alors considérée comme un cas de force majeure par la Cour de cassation.

L'art. 1386 C. C. F. s'applique uniquement à la responsabilité du propriétaire de bâtiment ruiné à la suite d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction. Mais si un bâtiment cause un dommage, à défaut de tous les éléments précités, la victime ne peut pas se prévaloir contre le propriétaire selon l'art. 1384 al. 1 C. C. F.

Lequel des deux systèmes est-il préférable ?

Nous constatons tout d'abord que les législateurs français de la période de codification du droit civil n'avaient pas saisi l'importance des besoins juridiques des temps modernes. S'inspirant de la célèbre formule « laissez passer, laissez faire », ils ont cherché à limiter timidement le droit jusqu'alors sacré du propriétaire.

Il est regrettable que les normes juridiques, de façon générale, soient dépourvues du dynamisme qui leur permettrait de suivre les progrès techniques, source de prospérité, d'espoir mais aussi d'injustice.

## Bibliographie

- Aubry et Rau :* Droit civil français, t. IV. 4<sup>me</sup> édition, Paris 1869-78.
- Baudry-Lacantinerie et Barde :* Traité théorique et pratique de droit civil, t. III, 2<sup>me</sup> édition, Paris 1905.
- Bourjon :* Le droit commun de la France, t. VI.
- Burckhard, H. :* Cautio damni infecti (Band 39, Ausführliche Erläuterung der Pandekten von Glück).
- Burckhardt, Ch. :* Die Revision des Schweiz. Obligationenrechtes in Hinsicht aus das Schadenersatz, (Verhandlungen des Schweiz. Juristenvereins, 1903).
- Colin, Capitant et Julliot de la Morandière :* Traité de droit civil, t. II, Paris 1959.
- Demogue :* Traité des obligations en général, t. V, Paris 1925.
- Domolombe, C. :* Cours de code Napoléon, t. XXXI, 5<sup>me</sup> édition, Paris 1882.
- Funk, J. Fritz :* Commentaire du code fédéral des obligations, traduit par M. Porret et G. Perregaux, Neuchâtel 1930.
- Guhl, Théo :* Le droit fédéral des obligations, traduit par René Des Gouttes, Zurich 1947.
- Josserand, Louis :* Cours de droit civil positif français, t. II, 2<sup>me</sup> édition, Paris 1933.
- Lalou, Henri :* Traité pratique de la responsabilité civile, 5<sup>me</sup> édition, Paris 1955.

- Larombière :* Théorie et pratique des obligations, t. VII, Paris 1885.
- Laurent :* Principes de droit civil français, t. XX, Bruxelles 1878.
- Liszt :* Die Deliktobligationen, Berlin 1898.
- Mazeaud, Léon et Henri :* Traité théorique et pratique de la responsabilité civile, t. II, 5<sup>me</sup> édition, Paris 1958.
- Mean, Benjamin :* La responsabilité du propriétaire du bâtiment. Thèse, Lausanne 1904.
- Oftinger, Karl :* Schweizerisches Haftpflichtrecht, t. II, 2<sup>me</sup> édition, Zurich 1960.
- Planiol, Marcel :* Traité pratique de droit civil français, t. VI, 2<sup>me</sup> édition, Paris 1952.  
(*Ripert et Rouast*)
- Plank :* Bürgerliches Gesetzbuch für das deutsche Reich, Berlin 1900.
- Ripert, Georges :* Traité pratique de droit civil français, t. VI, 2<sup>me</sup> édition, Paris 1952.  
(*Planiol, Ripert et Esmein*)
- Rossel, V.* Manuel de droit fédéral des obligations, Lausanne 1920.
- Rossel, V.  
et Mentha, F. H. :* Manuel de droit civil suisse, 2<sup>me</sup> édition, Lausanne 1922-1931.
- Saleilles, R. :* Les accidents du travail et la responsabilité civile, 1897.
- Savatier, René :* Traité de la responsabilité civile en droit français, t. I, 2<sup>me</sup> édition, Paris 1939.
- Sourdat, M. A. :* Traité général de la responsabilité civile, t. II, 6<sup>me</sup> édition, Paris 1911.
- Tuor, Pierre :* Le code civil suisse, traduit par H. Deschenaux, Zurich 1950.
- Van Vetter :* Les obligations en droit romain, Gand 1883.

- Von Tuhr, Andréas* : Partie générale du code fédéral des obligations, traduit de l'allemand par Maurice de Torrenté et Emile Thilo, Lausanne 1931.
- Wieland, C.* : Les droits réels dans le code civil suisse, t. I, Paris 1913.
- Windscheid* : Lehrbuch des Pandektenrechts, 5<sup>me</sup> édition, Stuttgart 1879.

### Abréviations

- C. C. Code civil suisse
- C. C. F. Code civil français
- C. O. Code des obligations suisse
- L. F. Loi fédérale



# Table des matières

|                        |   |
|------------------------|---|
| Introduction . . . . . | 9 |
|------------------------|---|

## PREMIERE PARTIE

|                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <i>La responsabilité du propriétaire selon l'art. 58 du code des obligations suisse et l'art. 1386 du code civil français . . . . .</i> | 23 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Chapitre I Notions historiques et principes généraux . . . . . | 25 |
|----------------------------------------------------------------|----|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| A. Notions historiques . . . . . | 25 |
|----------------------------------|----|

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 1. Droit romain . . . . . | 25 |
|---------------------------|----|

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 2. Droit français . . . . . | 26 |
|-----------------------------|----|

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 3. Droit suisse . . . . . | 28 |
|---------------------------|----|

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| B. Principes généraux . . . . . | 29 |
|---------------------------------|----|

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Chapitre II Sujet passif de la responsabilité . . . . . | 32 |
|---------------------------------------------------------|----|

|                              |    |
|------------------------------|----|
| A. En droit suisse . . . . . | 32 |
|------------------------------|----|

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 1. Le propriétaire . . . . . | 32 |
|------------------------------|----|

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 2. Cas de copropriété . . . . . | 32 |
|---------------------------------|----|

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 3. Le superficiaire . . . . . | 33 |
|-------------------------------|----|

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| 4. La responsabilité de l'Etat et des Communes . . . . . | 33 |
|----------------------------------------------------------|----|

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| B. En droit français . . . . . | 35 |
|--------------------------------|----|

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 1. Le propriétaire . . . . . | 35 |
|------------------------------|----|

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 2. Cas de copropriété . . . . . | 37 |
|---------------------------------|----|

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 3. Le superficiaire . . . . . | 37 |
|-------------------------------|----|

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| 4. La responsabilité de l'Etat et des Communes . . . . . | 39 |
|----------------------------------------------------------|----|

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Chapitre III Sujet actif de la responsabilité . . . . . | 42 |
|---------------------------------------------------------|----|

|                              |    |
|------------------------------|----|
| A. En droit suisse . . . . . | 42 |
|------------------------------|----|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 1. Voisins et passants . . . . . | 42 |
|----------------------------------|----|

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 2. Locataires et usufruitiers . . . . . | 43 |
|-----------------------------------------|----|

|             |                                                                          |    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|----|
|             | B. En droit français . . . . .                                           | 44 |
|             | 1. Voisins et passants . . . . .                                         | 44 |
|             | 2. Locataires et usufruitiers . . . . .                                  | 44 |
| Chapitre IV | Objet de la responsabilité . . . . .                                     | 46 |
|             | A. En droit suisse . . . . .                                             | 46 |
|             | 1. Bâtiment . . . . .                                                    | 46 |
|             | 2. Autres ouvrages . . . . .                                             | 46 |
|             | 3. Questions diverses . . . . .                                          | 48 |
|             | B. En droit français . . . . .                                           | 49 |
|             | 1. Bâtiment . . . . .                                                    | 49 |
|             | 2. Questions diverses . . . . .                                          | 51 |
| Chapitre V  | Les conditions de la responsabilité . . . . .                            | 52 |
|             | A. En droit suisse . . . . .                                             | 52 |
|             | 1. Vice de construction ou défaut d'entretien . . . . .                  | 52 |
|             | 2. Autres causes de dommages . . . . .                                   | 54 |
|             | B. En droit français . . . . .                                           | 55 |
|             | 1. La notion de la ruine . . . . .                                       | 56 |
|             | 2. Le vice de construction ou le défaut d'entretien . . . . .            | 57 |
|             | 3. Autres causes de dommages . . . . .                                   | 58 |
| Chapitre VI | Autres questions relatives à la responsabilité du propriétaire . . . . . | 60 |
|             | A. En droit suisse . . . . .                                             | 61 |
|             | 1. Le fardeau de la preuve . . . . .                                     | 61 |
|             | 2. La nature du dommage . . . . .                                        | 61 |
|             | 3. Action préventive . . . . .                                           | 61 |
|             | 4. Prescription . . . . .                                                | 62 |
|             | B. En droit français . . . . .                                           | 62 |
|             | 1. Le fardeau de la preuve . . . . .                                     | 62 |
|             | 2. La nature du dommage . . . . .                                        | 63 |
|             | 3. Action préventive . . . . .                                           | 64 |
|             | 4. Prescription . . . . .                                                | 64 |

|               |                                                                                                    |    |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Chapitre VII  | Le droit de recours du propriétaire . . . . .                                                      | 65 |
|               | A. En droit suisse . . . . .                                                                       | 65 |
|               | 1. Le vendeur . . . . .                                                                            | 65 |
|               | 2. L'entrepreneur . . . . .                                                                        | 66 |
|               | 3. Le locataire . . . . .                                                                          | 67 |
|               | B. En droit français . . . . .                                                                     | 68 |
|               | 1. Le vendeur . . . . .                                                                            | 69 |
|               | 2. L'entrepreneur . . . . .                                                                        | 69 |
|               | 3. Le locataire . . . . .                                                                          | 69 |
| Chapitre VIII | La responsabilité du propriétaire en matière de droits réels et de droit des obligations . . . . . | 71 |

## DEUXIEME PARTIE

|             |                                                                                        |    |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
|             | <i>La responsabilité du propriétaire d'autres ouvrages en droit français</i> . . . . . | 77 |
|             | Généralités . . . . .                                                                  | 79 |
| Chapitre I  | Notion historique et nature juridique . . . . .                                        | 80 |
|             | A. Notion historique . . . . .                                                         | 80 |
|             | B. Nature juridique . . . . .                                                          | 83 |
|             | 1. La responsabilité du fait des choses selon la théorie du risque . . . . .           | 83 |
|             | 2. La théorie de la faute . . . . .                                                    | 84 |
|             | 3. Evolution de la jurisprudence . . . . .                                             | 84 |
| Chapitre II | Sujet passif, actif et l'objet de la responsabilité . . . . .                          | 87 |
|             | A. Sujet passif (gardien) . . . . .                                                    | 87 |
|             | 1. La garde responsable . . . . .                                                      | 87 |
|             | 2. La garde du moment de la construction ou de la réparation . . . . .                 | 88 |
|             | 3. La situation de l'emprunteur à usage . . . . .                                      | 89 |
|             | 4. Le client d'un hôtelier . . . . .                                                   | 89 |

|                         |                                                                                                                 |     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|                         | B. Sujet actif . . . . .                                                                                        | 89  |
|                         | C. Objet de la responsabilité . . . . .                                                                         | 90  |
|                         | 1. Les immeubles . . . . .                                                                                      | 90  |
|                         | 2. Choses dangereuses ou non . . . . .                                                                          | 91  |
|                         | 3. Les choses inertes . . . . .                                                                                 | 92  |
| Chapitre III            | Les conditions de la responsabilité et le fardeau de la preuve . . . . .                                        | 93  |
|                         | A. Conditions de la responsabilité du fait des choses . . . . .                                                 | 93  |
|                         | 1. Le dommage doit être causé par le fait d'une chose inanimée . . . . .                                        | 93  |
|                         | 2. Le dommage ne doit pas avoir été subi par la chose elle-même . . . . .                                       | 96  |
|                         | 3. La victime ne doit pas avoir participé à titre gracieux à l'usage de la chose : transport bénévole . . . . . | 96  |
|                         | 4. L'art. 1384 al. 1 ne peut jouer dans ce domaine contractuel . . . . .                                        | 96  |
|                         | B. Le fardeau de la preuve et la preuve libératoire . . . . .                                                   | 96  |
| Chapitre IV             | Application de l'art. 1384 al. 1 dans le domaine contractuel . . . . .                                          | 98  |
| Chapitre V              | Cumul des présomptions des art. 1384 al. 1 et 1386 C. C. F. . . . .                                             | 100 |
|                         | A. L'évolution de la jurisprudence . . . . .                                                                    | 100 |
|                         | B. Le rapport entre l'art. 1384 al. 1 et l'art. 1386 . . . . .                                                  | 102 |
| Conclusion . . . . .    |                                                                                                                 | 105 |
| Bibliographie . . . . . |                                                                                                                 | 109 |
| Abréviations . . . . .  |                                                                                                                 | 111 |



